

Die Wohnungswirtschaft

DW

75. Jahrgang

06 / 2022

Aufwertung
eines Platten-
baus in Leipzig

Seite 66



Thema des Monats

08

Zweiter Modernisierungszyklus:
Erneuerung der WBS 70

22

Modern Building: Neues Bauen –
modular, seriell und recyclebar

78

Klimaneutralität: Digitalisierung-
schub für die Wärmewende



C 3188
ISSN 2309-6584

HAUFE.

OHREN AUF, L'IMMO ON!

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

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.
Am Puls der Zeit.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



EDITORIAL

Die Zukunft des Bauens und Wohnens

Es geht wieder los: Treffen finden wieder im realen Leben und nicht ausschließlich vor den Bildschirmen statt. Geschäftsreisen sind wieder fester Bestandteil unseres Redaktionsalltags und so auch endlich wieder der persönliche Austausch mit Ihnen. Ob Messe (es war ein gelungener, gut gelaunter Auftakt der Real Estate Arena in Hannover), Charity (für die DESWOS wurde wieder gegolft) oder diverse Branchenevents und Tagungen in Nah und Fern: Die diskutierten Themen sind ähnlich. Gespräche drehen sich vor allem um Rohstoffknappheit, Lieferketten, um deutlich gestiegene Baukosten, Inflation, Kreislaufwirtschaft, Digitalisierung oder New Work.

In dieser Ausgabe widmen wir uns in unserem Thema des Monats dem „Modern Building“ (ab Seite 22). Wir berichten über zeitgemäße und visionäre Projekte im In- und Ausland, über serielles Bauen und „Cradle-to-Cradle“. Klar ist: Wir befinden uns mitten in einer Zeitenwende, Bauen wird gerade neu definiert. Das ist spannend, aber natürlich auch herausfordernd, denn auf „bezahlbarem Wohnen“ und dem Erreichen der Klimaziele liegt der Fokus. Das Thema „Modern Building“ kann hier sicher unterstützend wirken.

Die Diskussion über diese und weitere Themen wie „Green Finance“ oder die Zukunft der Wärmeversorgung können Sie am 29. Juni in Berlin fortsetzen: Der Wohnzukunftstag des GdW bietet – wieder in Präsenz – zahlreiche Möglichkeiten dafür. Bis dahin, Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

© ruesterphotos.com



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



NACHVERDICHTUNG BAULÜCKE



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



NACHVERDICHTUNG AUFSTOCKUNG



NACHVERDICHTUNG KOPFBAU



AUSBAU
DACHGESCHOSS

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

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de
www.iwbl-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

22



14



Welche Trends und Themen werden die Stadtentwicklung prägen? Eine aktuelle Umfrage zeigt die künftigen Handlungsfelder und Beratungsbedarfe auf

STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Lernen für den zweiten Modernisierungszyklus**
Erneuerung und Umbau der Wohnungsbauserie 70
- 14 **Feedback aus erster Hand**
Künftige Handlungsfelder der Stadtentwicklung

BAUEN UND TECHNIK

- 18 **Meldungen**
- 22 **Es wird sich alles ändern!**
Neues Bauen – modular, seriell und recyclebar
- 24 **Die Zukunft wohnt in Celle**
Moderner Wohnungsbau
- 28 **Wohnungen nachhaltig und wirtschaftlich bauen**
Bauen mit Holz aus dem eigenen Forst
- 34 **Wohnungsneubau in Serie**
Neues Bauen
- 38 **Schneller zu mehr bezahlbarem Wohnraum**
Serielles und modulares Bauen
- 44 **Lebenszyklusbetrachtung als Innovationstreiber**
Cradle-to-Cradle
- 48 **Wiederverwertbare Dämmsysteme**
Kreislaufwirtschaft bei Fassaden
- 54 **Transparenz bis zur kleinsten Schraube**
Materialkataster sichert Wiederverwertbarkeit
- 56 **Was die Regel von den Ausnahmen lernen kann**
Alternatives Bauen
- 62 **Akzeptanz elektronischer Zutrittssysteme**
Studienergebnisse
- 66 **Komfort-Wohnen in aktiviertem Bestand**
Aufwertung einer Plattenbausiedlung
- 69 **Produkte**



THEMA DES MONATS

TDM Modern Building: Neues Bauen – modular, seriell und recyclebar

Steigende Baukosten, Materialengpässe, lange Lieferzeiten – selten war Bauen und Sanieren so schwierig wie heute. Erst recht, wenn der Wohnraum bezahlbar sein soll. Einen Lösungsansatz bietet das modulare Bauen. Doch auch klimagerechte Gebäude im Sinne der Kreislaufwirtschaft rücken zunehmend in den Fokus der Wohnungswirtschaft.

MARKT UND MANAGEMENT

- 70 **Meldungen**
- 74 **Wie die „Sendung mit dem Haus“ das Bauen erleichtert**
Neue Kommunikationswege
- 78 **Ein neuer Digitalisierungsschub für die Wärmewende**
Klimaneutralität im Gebäudesektor
- 82 **Betriebliche Altersversorgung im Niedrigzinsumfeld**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 86 **Stellenmarkt**

URTEILE

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

74



Mit ansprechenden Erklär-Filmen berichtet die WBG Villingen-Schwenningen in der „Sendung mit dem Haus“ über ihre Arbeit



BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

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



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung
mit bodengleicher Dusche

Ihre Vorteile:

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



Weitere Informationen:
www.blome.org

Stadt und Quartier



Mehr baukulturelle Bildung als Ziel

Eine Resolution zur baukulturellen Bildung hat der Konvent für Baukultur in Potsdam verabschiedet.

Die Experten, die auf Einladung der Bundesstiftung Baukultur zusammenkamen, fordern, dass die Bildung in diesem Bereich deutschlandweit gestärkt und in allen Bildungsstätten auf ein stabiles Fundament gestellt werden sollte. Besonders in Schulen sollte Baukultur öfter und vor allem besser vermittelt werden. Sinnvoll sei es, dabei verstärkt auch gezielte Angebote in Werkräumen zu setzen.

Skywalk für Schwindelfreie

Einen spektakulären Blick über die Dächer Berlins bis zum Flughafen und in die Innenstadt bietet der „Skywalk Marzahner Promenade“ der Degewo AG. Interessierte können bei einer Führung auf das 70 m hohe Dach eines Wohnhauses steigen und die Aussicht genießen.



Mobilität sichern und mehr Wohnqualität schaffen

Deutsches Institut für Urbanistik, Mobilitätskonzepte in neuen Wohnquartieren, 36 Seiten

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat im Auftrag des Bayerischen Bau- und Verkehrsministeriums untersucht, wie sogenannte Mietertickets und Mobilitätskonzepte helfen können, die Anzahl der Stellplätze beim Neubau von Wohnungen zu reduzieren, wertvolle Flächen zu sparen, Mietkosten zu begrenzen und zur Lösung städtischer Verkehrsprobleme beizutragen. Die Ergebnisse in Form einer Studie sowie einer Broschüre sind nun veröffentlicht worden. Ein Berechnungstool gibt darüber hinaus praktische Hilfestellung.

Weitere Informationen: t1p.de/Mobilitaetskonzepte-Wohnquartiere-Bayern

27.600

Bäume bewirtschaftet die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Das Wohnungsunternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main gehört zum Konzern der Helaba und verwaltet vor allem in Hessen etwa 50.000 Wohnungen.

Bücherboxen in Berliner Quartieren eröffnet

In ausrangierten Telefonzellen hat die Berliner Gesobau AG am 23. April zum Welttag des Buches an fünf Standorten in ihren Quartieren Bücherboxen eingerichtet. Das Konzept ist einfach: Wer ein Buch bringt und in der Bücherbox ablegt, kann sich ein anderes zum Lesen mitnehmen. Die Gesobau hat dafür die Telefonzellen gekauft und diese gezielt in der Nähe von Spielplätzen und Gärten aufgestellt, wo Bänke Möglichkeiten zum Verweilen bieten.



Familienfreundliches, grünes Quartier

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH wird bis zum Frühjahr 2023 insgesamt 114 neue Wohnungen in ihrem Quartier Klarenthal fertigstellen. Insgesamt werden 27 Mio. € investiert. Bei der Planung der Freiflächen wurde auf einen hohen Anteil an Grünflächen Wert gelegt, um die Aufenthaltsqualität im Freien zu erhöhen. Zu den Erdgeschosswohnungen gehören ferner Terrassen und ein privater Gartenanteil. Zudem werden die Dächer begrünt, was sich positiv auf das Mikroklima auswirken und einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität im urbanen Raum leisten soll. 20% der Quartiersstellplätze werden mit einer E-Ladestation ausgestattet sein. 28 Wohnungen dienen dem gemeinschaftlichen Wohnen des Vereins „Wohnprojekt Klarenthal“.

Gemeinsam Zukunft denken

Markt- und Kundenbedürfnisse ändern sich fortlaufend. Wir sind Experten in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft. Wir erkennen Trends, bieten Ihnen Perspektivwechsel und treiben die digitale Transformation voran. Gemeinsam mit Ihnen gestalten wir die Zukunft. Think forward!

IT-Lösungen

Digitalisierung

Versicherung

Finanzierung

„Großsiedlungen – Wohnquartiere mit Zukunft“

Die gemeinsame Fachtagung von VNW Verband Norddeutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. am 17. Oktober in Lübeck will Akteure aus Politik, Planung und Wohnungswirtschaft zusammenführen, um über Strategien zur Weiterentwicklung der in den 1960er bis 1980er Jahren in Ost wie West errichteten großen Wohnsiedlungen zu beraten. Viele Großsiedlungen aus den 1960er bis 1980er Jahren befinden sich inmitten eines strukturellen Wandels durch Rückbau, Modernisierung und ergänzenden Neubau, der mit den grundhaft veränderten Ansprüchen an Klimaneutralität und neue Mobilität eine neue Qualität gewinnt. Bei der Bewohnerschaft finden die großen Wohngebiete eine höhere Akzeptanz als in der öffentlichen Wahrnehmung. Damit das so bleibt, darf die durch städtebauliche Erneuerung und soziale Betreuung erreichte Qualität guter Wohn- und Lebensverhältnisse nicht gefährdet werden. Anstehende Erneuerungsprozesse gelingen nur, wenn sie für Unternehmen, Kommunen und Mieter wirtschaftlich tragbar gestaltet werden. Die Tagung soll deshalb darüber diskutieren, wie Städte und Unternehmen abgestimmte Gesamtkonzepte verfolgen können, um je nach Marktlage ihre Entscheidungen zum ergänzenden Bauen, zum Rückbau, zur Aufwertung des Freiraumes oder zur Belegungspolitik in einen größeren Rahmen einbinden zu können. Dem Überblick zu den Perspektiven von Großsiedlungen aus Sicht des Kompetenzzentrums und des Deutschen Städtetages schließen sich Berichte zu Projekten von Wohnungsunternehmen an. Ein Blick auf schwedische Erfahrungen schließt die Tagung. Die DW ist Medienpartnerin.



Neues Quartier vereint Modernität und Historie

Im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick errichtet die Deutsche Wohnen SE das Stadtquartier Marienufer. In dem als nachhaltig, energieeffizient und ökologisch konzipierten Quartier nahe der Köpenicker Altstadt werden in 64 Gebäuden etwa 1.200 neue Wohnungen, Gewerbeflächen, betreutes Wohnen und eine Kita gebaut. Ziel ist, mehr als 2.000 Personen ein Zuhause zu geben. Realisiert wird das Konzept durch die zum Firmenverbund der Deutschen Wohnen gehörende Quaterback Immobilien AG. Die lange Zeit von der Humboldt-Universität genutzten Flächen lagen nach der Rückübertragung an die Alteigentümer seit 2001 brach. Das Gebiet umfasst zudem als Gartendenkmal eingestufte kleine Grünflächen mit einem 100 Jahre alten Baumbestand, die sogenannten Bolleschen Gärten, und eine denkmalgeschützte Villa des einstigen Meiereibesitzers Carl Bolle. Die künftige Parkanlage mit Spielplätzen sowie eine in diesem Bereich in Zukunft wieder öffentlich zugängliche Uferpromenade werden in das Quartierskonzept integriert. Die ersten Mieter werden in die Neubauten in dem grünen Wohnumfeld im ersten Quartal 2023 einziehen, die gesamte Fertigstellung ist für Ende 2026 angedacht.



E-Mobilitätsoffensive in Frankfurt

Die AGB Frankfurt Holding baut mit dem Energieversorger Mainova die öffentliche Ladeinfrastruktur aus. Im öffentlichen Raum, unter anderem in Parkhäusern und Tiefgaragen, werden 300 E-Ladepunkte gebaut.



Da in der Mainmetropole bereits jedes zehnte Auto mit Strom betrieben wird, bauen die Stadt Frankfurt, die AGB Frankfurt Holding und die Mainova AG 300 E-Ladestationen



Architekturwettbewerb für modernes Schulbaukonzept entschieden

Ein modernes Konzept mit vielen funktionsorientierten Bereichen setzt die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH mit dem Bau einer neuen Schule am Berliner Ostbahnhof für die Stadt um. Das zwei- bis vierzügige Gymnasium soll zum Schuljahr 2026/2027 von 784 Schülern genutzt werden. Der Neubau nach den Plänen der AFF Architekten GmbH mit POLA Landschaftsarchitekten GmbH (Berlin) verfolgt den Ansatz einer Schullandschaft – sowohl im Innen- als auch im Außenraum. Durch vertikal und horizontal differenzierte Gebäudestaffelungen gelingt es, die Dachflächen als grüne Klassenzimmer miteinzubeziehen.



Die schnittstellen-offene ERP-Lösung für die Wohnungswirtschaft.

WOWI PORT passt sich Ihren Bedürfnissen an, wächst mit und ist jederzeit modular erweiterbar. Als Teil des MDax-Unternehmens Hypoport SE begleitet Dr. Klein Wowi Sie sowohl bei der Umstellung auf unsere ERP-Lösung als auch bei der Optimierung der Prozesse für Ihre tägliche Arbeit. Gestalten Sie mit uns gemeinsam Zukunft!

- ✓ Fortschrittlichste Technologie
- ✓ Offen für Drittsysteme (APIs)
- ✓ Herausragende Beratung & Support
- ✓ Webbasiert, ortsunabhängig
- ✓ Zukunftssicher

DR. KLEIN WOWI



ERNEUERUNG UND UMBAU DER WOHNUNGSBAUSERIE 70

Lernen für den zweiten Modernisierungszyklus

Eine neue Dokumentation des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. zeigt die vielfältigen Möglichkeiten des Umbaus der Gebäude und ganzer Quartiere, die im Plattenbautyp WBS 70 errichtet wurden. In Kooperation mit den ostdeutschen GdW-Regionalverbänden erfolgte eine sorgfältige Analyse der Umbaukonzepte und eine gründliche thematische Auswahl der Beispiele.

Von Dr. Bernd Hunger

Die Gebäude der Wohnungsbauserie (WBS) 70 sind bis heute prägend für die Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern. Sie sind ein Zuhause für viele Bewohnerinnen und Bewohner. Über 600.000 Wohnungen dieser

Serie wurden errichtet – nicht nur in den Wohnsiedlungen am Stadtrand, sondern in abgewandelter Form mit individuellen Entwürfen ab den 1980er Jahren auch in den Innenstädten.

Daher sind die Wohnungsbestände des Typs WBS 70 auch heute noch vielerorts stadtbildprägend und identitätsstiftend. Die ursprünglichen Entwürfe und die Weiterentwicklungen 30 Jahre nach der Wiedervereinigung sind vielfältig. Ab 1970 wurde an der Serie gearbeitet und immer wieder optimiert, um eine stärker rationalisierte Bauweise und gleichzeitig variantenreiche Grundrisse zu erreichen. Der erste Experimentalbau entstand 1973 in Neubrandenburg.

In den Jahren nach 1990 wurde ein erheblicher Teil der Bestände mit immensen Investitionen modernisiert, wobei es vor allem um die energetische Ertüchtigung der Gebäude ging, aber auch um Verbesserungen der Gebäudeausstattung und um Grundrissänderungen, entsprechend den mit der Entspannung des Wohnungsmarkts einhergehenden gestiegenen Erwartungen an die Wohnqualität. Mittlerweile steht ein zweiter Modernisierungszyklus



Dr. Bernd Hunger

Vorsitzender
Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e. V.
BERLIN

an. Viele Maßnahmen sind in die Jahre gekommen. Zugleich legen die ambitionierten klimapolitischen Ziele die Messlatte in der Bestandserneuerung höher. Deshalb ist ein kreativer Rückblick, fokussiert auf die Wandelbarkeit des Plattenbautyps in Anpassung an veränderte Bedürfnisse, hilfreich.

Wenn man die aktuelle Dokumentation des Kompetenzzentrums Großsiedlungen (siehe Infotext) der Projekte aus allen neuen Bundesländern durchblättert, wird die große Flexibilität des auf Großplatten beruhenden Bausystems der Wohnungsbauserie 70 veranschaulicht. Nachdem Anfang der 1990er Jahre zunächst geklärt werden konnte, dass die Statik der Gebäude langfristig tragfähig ist und bauphysikalische Mängel mit vertretbarem Aufwand reparabel sind, startete ein weitreichendes Modernisierungs- und Umbaugeschehen.

Unterschiedliche lokale Erfordernisse – verschiedenartige Konzepte

Das Spektrum der Beispiele zeigt eine Vielfalt, die Ausdruck der verschiedenartigen lokalen Erfordernisse und Marktconstellationen ist. So ging und geht es in schrumpfenden Städten und Gemeinden mit entspannten Märkten um partiellen Rückbau bei gleichzeitiger Aufwertung des verbliebenen Bestandes. Auf angespannten Märkten wurde eher die Bestandsaufwertung, verbunden mit Aufstockungen und ergänzendem Neubau im Quartier, praktiziert.

Das Herangehen an die Erneuerung der großen Wohngebiete in den größeren Städten erfolgte häufig



In der Neubrandenburger Kochstraße hat die Neuwoba ehemals fünfstöckige WBS 70-Zeilen teilerneuert und Gebäude mit einer völlig neuen Anmutung geschaffen

im Zuge der Aufwertung ganzer Quartiere. In den kleinen Siedlungen am Rande der kleinen Städte und Gemeinden, die nach denselben Prinzipien wie ihre großen Schwestern errichtet wurden, stand häufiger der beispielhafte Umbau einzelner Gebäude im Vordergrund, um das Portfolio des jeweiligen Wohnungsunternehmens zu verbreitern.

Modernisierung und/oder Umbau?

Das Spektrum der in der Dokumentation beschriebenen Beispiele konzentriert sich nicht auf teure „Leuchttürme“ des Umbaus, sondern führt auch Beispiele auf, bei der die wirtschaftliche Tragbarkeit des Qualitätsgewinns durch den Umbau ein zentrales Entscheidungskriterium war.

In den Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen wurde deutlich: Ein erheblicher Teil des Bestandes ist bei qualitätvoller Modernisierung auch ohne grundlegende Umbauten gut und dauerhaft vermietbar, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- attraktiver Hauseingang,
- übersichtliches und helles Treppenhaus,
- ansprechend gestaltete Fassade,
- gepflegtes, sicheres, möglichst ruhiges Wohnumfeld,
- qualitätvolle Materialauswahl beim Innenausbau (Türen, Fußboden, Bad),
- Abbau von Schwellen in Richtung Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut. >



Die Neuwoba Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG hat fünfgeschossige Häuser auf drei Geschosse im bewohnten Zustand zurückgebaut und grundhaft modernisiert. Die neuen Dächer wurden mit einer Solarthermieanlage ausgestattet. Neben den Eingängen befinden sich nun Abstellmöglichkeiten. Die Häuser präsentieren sich neu strukturiert und farbenfroh

INTERVIEW MIT DR. BERND HUNGER

„Großsiedlungen können zum Vorreiter der Klimaneutralität werden“



Der Vorstandsvorsitzende des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. erläutert, welchen Wohnwert die ostdeutschen Großsiedlungen aufweisen, aber auch welche Herausforderungen mit ihrer Erneuerung verbunden sind und noch sein werden.

Großsiedlungen prägen die Wohnrealität vieler ostdeutscher Städte. Doch was macht sie aktuell zu so einem spannenden Betrachtungsgegenstand?

Die großen Wohngebiete sind in zweierlei Hinsicht spannend: Erstens haben die Beispiele unserer Sammlung die Umbaufähigkeit der Quartiere bewiesen. Im Unterschied zur landläufigen Meinung sind Großsiedlungen keine starren und trägen „Tanker“, sondern baulich gut an zukünftige Bedürfnisse anpassbar. Zweitens zeigt sich immer deutlicher, dass ganzheitliche Quartierskonzepte von engagierten Wohnungsunternehmen hier besser umsetzbar sind als in anderen städtebaulichen Strukturtypen mit divergierenden Eigentümerinteressen. Von vermeintlichen „Dinosauriern“ können Großsiedlungen aufgrund des Zusammenspiels von kompakter Bebauung und großzügigem Grünraum zu Vorreitern auf dem Wege zur Klimaneutralität werden.

Ist Ihre Studie auch eine Antwort auf den starken Neubaufokus der wohnungswirtschaftlichen, der Bau- und Architekturdebatten? Oder ist sie – im Sinne der Nachhaltigkeit – ein Plädoyer für den Erhalt der gebauten Umwelt und der gebundenen grauen Energie?

Die Beispiele zeigen, welche teilweise überraschenden Potenziale im Umbau des Bestands liegen. So manches Neubauprojekt hat es nicht leicht, sich mit der Qualität modernisierter Gebäude zu messen. Der Königsweg der Weiterentwicklung der Großsiedlungen in den neuen Ländern wird es sein, den Bestand behutsam zu erneuern beziehungsweise instandzuhalten

und durch Neubau dort zu ergänzen, wo Wohnraum fehlt oder besondere Wohnformen nachgefragt sind.

Der Erhalt der grauen Energie ist ein zusätzlicher Effekt, dessen Bedeutung zwar schon lange akademisch diskutiert wird, der aber erst aufgrund explodierender Baustoffpreise und den Fragen einer CO₂-Besteuerung im betriebswirtschaftlichen Alltag ankommt. **Wieso haben Sie sich dem WBS-70-Typ zugewandt und nicht den QP-2- oder selteneren respektive früheren Großblock- und Platten-Typen?**

Der schlichte Grund war: Die Wohnungsbauserie 70 wurde vor 50 Jahren eingeführt und seitdem als verbreitetste Form realisiert. Dieses Jubiläum war für uns Anlass, ihre Umbaufähigkeit und Anpassbarkeit an aktuelle Bedürfnisse herauszustellen. Der Erfolg dieses Rückblicks legt es nahe, in einem weiteren Schritt zu dokumentieren, welche Umbaupotenziale der früheren Bauserien in der Praxis realisiert wurden.

Trügt der Eindruck, dass auch im Bereich der Erneuerung der Plattensiedlungen die goldenen Zeiten der Freiheit, des Experimentierens und der baulichen Möglichkeiten vorbei sind?

Zurzeit scheint es so, dass vor dem Hintergrund explodierender Baukosten bei gleichzeitig geringen Mieterhöhungsspielräumen die Ansprüche an Qualität und Baukultur bei der Sanierung des Bestands zurückgeschraubt werden müssen. Es scheint sich ironischerweise ein ökonomischer Zwang zu wiederholen, der dem Wohnungsbau in der Endphase der DDR nicht unähnlich ist.

Gleichzeitig ist allen Verantwortlichen klar, dass ein Schub in der Senkung des CO₂-Ausstoßes unabdingbar ist, um die klimapolitischen Ziele auch nur annähernd zu erreichen. Die dafür notwendigen Maßnahmen nicht mit einem Qualitätsgewinn des Bestandes zu verbinden, wäre ein Fehler, den nächste Generationen nicht verstehen

würden. Deshalb tritt das Kompetenzzentrum Großsiedlungen dafür ein, dass die Erneuerung des Bestands als zentrale gesamtgesellschaftliche Aufgabe wahrgenommen wird, die eine den Herausforderungen entsprechende politische Aufmerksamkeit und Förderung erfahren muss.

Was kann man aus den Beispielen, die Sie dokumentiert haben, für die Zukunft lernen? Und was davon können die Unternehmen mit Platten-Beständen selbst beeinflussen?

Die positive Botschaft ist: Großsiedlungen sind genauso wie andere Quartierstypen auf vielfältige und behutsame Weise mit diversifizierbar und an veränderte Bedürfnisse anpassbar. In der Verantwortung der Wohnungsunternehmen liegt es, wirtschaftlich tragbare Projekte auf Basis zielgenauer Bedarfsprognosen zu entwickeln. Da Qualität naturgemäß ihren Preis hat, können die Unternehmen mit Recht öffentliche Förderung erwarten, wenn ihre Vorhaben ein übergeordnetes gesellschaftliches Interesse erfüllen.

Betrachtet man aktuelle Bauaufgaben, hat man oft die prosperierenden Städte und Regionen im Blick. Was kann man den Wohnungsunternehmen in stagnierenden oder schrumpfenden Städten angesichts des anstehenden Sanierungszyklus der zwischen fast 50 Jahre und knapp 35 Jahre alten Bauten raten?

Die größte Schwierigkeit besteht darin, die künftige Marktentwicklung abzuschätzen. Man kann nur aus der Erfahrung des bisherigen Stadtumbaus raten, die demografische Entwicklung periodisch zu überprüfen, auf dieser Basis voraussichtlich dauerhaft nachgefragte Bestände zu definieren und dort Investitionen zu konzentrieren – durchaus auch verbunden mit Leuchtturmprojekten, die Vertrauen in die Zukunft eines Quartiers schaffen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

Deutlich ist auch: Ein Umbau kostet und ist manchmal nur über Fördermittel oder eine Quersubventionierung wirtschaftlich tragbar. Doch wann ist grundhafter Umbau angezeigt?

Funktionale städtebauliche Neuordnungen, aber auch Grundrissänderungen wurden in den untersuchten Projekten aus drei Gründen durchgeführt. Die Kriterien sind dabei auch für zukünftige Vorhaben als tragfähig zu werten:

- Aufwertung des Images eines Quartiers durch etwas Besonderes, zum Beispiel einen markanten und identitätsstiftenden Ort respektive Bau
- Schaffung eines vielfältigeren Angebots, das nachgefragt und im Bestand nicht vorhanden ist
- Unterstützung der sozialen Mischung durch Angebote mit besonders hoher Qualität zu einem höheren Mietpreisniveau.

Prinzipien des Umbaus

Die Analyse der Projekte lässt Prinzipien erkennen, die für die anstehende zweite Phase der Erneuerung industriell errichteter Wohngebiete handlungsleitend sein können:



50 Jahre Wohnungsbauserie 70

Die Dokumentation des Kompetenzzentrums Großsiedlungen stellt ausgewählte Beispiele des Umbaus und der Weiterentwicklung der WBS-70-Bauten vor und beschreibt den vielfältigen Wandel, den die Siedlungen in baulicher, funktionaler sowie sozialer Hinsicht durchlaufen haben.

Zu bestellen ist die Dokumentation unter: www.gross-siedlungen.de



Mit dem Teilabbruch des Blockrands und dem neuen zentralen Eingangsbereich mit Aufzug im Gebäudegelenk gelang der Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH eine ungewöhnliche gestalterische und funktionale Aufwertung. Ein Laubengang erschließt alle Wohnungen barrierefrei. Das Penthouse schuf eine neue Höhenstaffelung

- **Vom Einzelbau zum Quartier:** Das Erneuerungskonzept für die Einzelgebäude wird aus der Betrachtung des jeweiligen Quartiers als Ganzes abgeleitet.
- **Differenzierung im Quartier:** Eine vielfältigeres Wohnungsangebot – qualitativ und preislich – wird durch das Zusammenspiel von Umbau und Modernisierung in verschiedenen Standards angestrebt, ergänzt durch ergänzenden Neubau im Bestand.
- **Einheit von Wohnumfeld und Gebäude:** Da die Attraktivität des Wohnumfeldes entscheidend durch das wohnungsnaher Umfeld geprägt wird, wird die Erneuerung der Gebäude mit dem Qualitätsgewinn des Wohnumfeldes verbunden. >

wirtschaftlich, flexibel und seriell

Wohngebäude mit System





In Leipzig-Grünau gestaltete die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G. ein komplettes Ensemble mit 200 Wohnungen neu. Erprobt wurden innovative Wohnkonzepte mit 30 verschiedenen, vorwiegend barrierefreien Grundrisstypen. Dabei sorgen vergrößerte Balkone mit doppelflügeligen Türen für eine moderne Atmosphäre (siehe auch Seite 66 in dieser DW)



Aufgrund der wieder angezogenen Wohnungsnachfrage wurden die Gebäude teilweise aufgestockt. Ein grünes Dach der Quartiersgarage bietet nun Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten

- **Barrierefreiheit/Barrierearmut:** Die Reduzierung von Barrieren wird mit unterschiedlichen Varianten einer kostengünstigen Erschließung mit möglichst wenigen Aufzügen praktiziert.
- **Verbindung von Umbau mit Service und Betreuung:** Der Umbau ermöglicht besondere Wohnformen für verschiedenen Zielgruppen, die ganz unterschiedliche Dienstleistungen nach sich ziehen (zum Beispiel Servicewohnen für Ältere oder Co-Working respektive Homeoffice-Angebote für Studierende sowie Arbeitnehmer).
- **Moderne und ausreichende Nebenflächen:** Die Elektromobilität bewirkt neue Ansprüche an Pkw-Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für E-Bikes. Wo umgebaut wird, sind zudem Lösungen für den fehlenden beziehungsweise den oft zu sparsam geplanten Stau- und Abstellraum in den WBS-70-Gebäuden gefragt.

Der Anspruch: hohe Qualität, tragbare Kosten und bezahlbare Mieten

Auf die Darstellung der Kosten der zum Teil vor mehr als zehn Jahren realisierten Projekte wurde bewusst verzichtet. Die Kostensprünge der letzten Jahre entziehen jeder Vergleichbarkeit die Grundlage. Die Gespräche mit den Wohnungsunternehmen machten zudem deutlich, dass Konzepte, die noch vor einigen Jahren wirtschaftlich realisierbar waren und die bis heute beispielhaft sind, nicht wiederholt werden können. Zum einen treffen die ohnehin steigenden Baukosten auf höhere normative Standards an die Modernisierung, vor allem hinsichtlich der

energetischen Anforderungen. Zum anderen ist die Sensibilität der Bewohnerschaft für bezahlbare Mieten gewachsen. Mietpreiserhöhungen sind auch für die dem Gemeinwohl verpflichteten Wohnungsunternehmen ein notwendiger Bestandteil wirtschaftlich tragbarer Geschäftspolitik, aber immer schwerer durchsetzbar.

Heimat Großsiedlung

Für die Ertüchtigung des Bestands, den die vielen dokumentierten Beispiele zeigen, spricht auch ein psychologisches Argument: die Geschichten der Menschen, die hier leben oder gelebt haben, werden nicht durch Abriss und Neubau entwertet oder „entsorgt“. Sie bleiben in zwar verwandelter Bauform, aber im weiter Bestehenden „aufgehoben“. Da ein grundlegender Umbau in der Regel punktuell erfolgt, bleiben auch vorhandene Nachbarschaften und soziale Bezüge erhalten. Was über Jahrzehnte zur Heimat geworden ist, bleibt in der Wahrnehmung der Bewohnerinnen und Bewohner nicht in hergebrachter Form erstarrt, sondern wandelt sich an der einen oder anderen Stelle zum Neuen und Positiven. Gleichzeitig ändert sich die Außenwahrnehmung. Für die Menschen, die nicht in einer Großsiedlung leben, wird deutlich: Hier gibt es Neues, das mit dem alten Platten-Image nichts mehr zu tun hat und ein Angebot ist, hier nicht nur ein Zuhause, sondern eine neue Heimat zu finden.

Zukunftssicherung als Gemeinschaftsaufgabe

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der in Plattenbauweise errichteten großen Wohnungsbestände im



Die Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH hat zur Leerstandbekämpfung Teile der oberen Geschosse zurückgebaut und die verbliebenen Wohneinheiten umgestaltet. Große Balkone, interessante Dachlandschaften und Wohnungen mit Mietergärten erzeugen ein qualitativvolles Erscheinungsbild

Spannungsfeld von hoher Qualität, tragbaren Kosten und leistbaren Mieten ist und bleibt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von den Wohnungsunternehmen erbracht werden kann. Bund, Länder und Kommunen sind gefordert, die Perspektive des klimaneutralen Wohnens mitzugestalten. Der Zielkonflikt zwischen Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit steht bei den jetzigen ökonomischen Rahmenbedingungen einer weiteren energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands gemäß den politischen Zielstellungen der Klimaneutralität entgegen. Er kann nur durch verlässliche Förderprogramme aufgelöst werden, die den Mietern bezahlbares Wohnen und den Wohnungsunternehmen wirtschaftlich tragbares Handeln sichern.

Die vorliegende Dokumentation zeigt, wie es durch oftmals gemeinsames Handeln gelungen ist, die scheinbar ungeliebte und starre „Platte“ attraktiv, flexibel und zukunftsfähig zu gestalten. Das macht Mut, diesen Weg weiterzugehen. —

Weitere Informationen: www.gross-siedlungen.de

www.wisag.de



Garten- & Landschaftspflege

Grün und gepflegt: Unser Auftrag! Unsere Werte!

Kreativ gestaltet, professionell angelegt und kontinuierlich gepflegt sind die Grünanlagen Ihrer Liegenschaften von hohem Wert. Imagegewinn inklusive. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.

Ihr Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft:

René Trageser
Tel. +49 174 2066274
rene.trageser@wisag.de

WISAG heißt Wertschätzung! WISAG heißt Einsatz! WISAG heißt bunt!



KÜNFTIGE HANDLUNGSFELDER DER STADTENTWICKLUNG

Feedback aus erster Hand

Welche Trends und Themen werden die Stadtentwicklung prägen? Besonders die als Sanierungsträger oder im Bereich Kommunalberatung tätigen Wohnungsunternehmen interessiert dies sehr. Eine aktuelle Umfrage zu künftigen Handlungsfeldern und Beratungsbedarfen liefert spannende Ergebnisse.

Von Heike D. Schmitt



Der Hanauer Pop-up-Spirit erreicht die Gastronomie.
Im Bild: Der gut besuchte Biergarten „Mainwiesen“ am Gewölbekeller unterhalb von Schloss Philippsruhe

Stadtentwicklungstrends identifizieren, Handlungsfelder der Zukunft lokalisieren, Beratungsbedarfe ermitteln, Kompetenzen schärfen – mit diesen Zielen befragte die Projektstadt, Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), die von ihr schwerpunktmäßig in Hessen und Thüringen betreuten Kommunen. Die Resultate dürften auch ein Wegweiser für andere Wohnungsunternehmen im GdW-Fachausschuss Stadtentwicklung und für den Bundesverband Die Stadtentwickler sein. Denn die Umfrage macht deutlich, dass die Herausforderungen für die Kommunen oftmals gleich gelagert sind – jetzt und in zehn Jahren.

Etwa 230 kommunale Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger hessischer und thüringischer Kommunen jeder Größenordnung – von der Landgemeinde bis zur Großstadt – wurden im Auftrag der Projektstadt im zweiten Halbjahr 2021 durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH befragt. Viele von ihnen nehmen bereits langjährig die Dienstleistungen der Projektstadt in Anspruch. Der Fragebogen fokussierte die Kategorien „Themen und Trends der Stadtentwicklung“, „Kooperation mit Beratungsdienstleistern“, „Qualitätsanforderungen und Entscheidungskriterien“, „Leistungen“, „Charakterisierung und Wahrnehmung des Unternehmens“ sowie „Mediennutzung“ in jeweils mehreren Teilbereichen. „Die Erhebung liefert wertvollen Input, um in erster Linie neue Bedarfe zu erkennen, an einigen Stellen nachzujustieren und Verbesserungspotenziale abzuleiten“, konstatiert Markus Eichberger, Leiter des NHW-Unternehmensbereichs Stadtentwicklung der Projektstadt. Aktuell begleitet er mit seinem 70-köpfigen, interdisziplinär aufgestellten Team 128 Städte und Gemeinden in mehreren Bundesländern bei circa 200 Projekten. Doch wo drückt der Schuh in den Kommunen?

Klimaschutz hat höchste Priorität

Gefragt nach aktuellen Herausforderungen in der Stadtentwicklung, nannten 72 % „Klimaschutz und Ressourcenmanagement“. Platz zwei teilen sich „Mobilisierung und Entwicklung von Flächen“ so-



Bürgerbeteiligung goes online: Mit „Your Voice“ hat die Projektstadt inhouse ein Produkt entwickelt, das interaktive Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse in den digitalen Raum verlagert



Heike D. Schmitt

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

wie „Stärkung lebendiger Zentren“, dicht gefolgt von „Bürgerbeteiligung“. Knapp 61 % sorgen sich um „Innerstädtische Mobilität und Verkehrskonzepte“. Ebenfalls von großer Bedeutung: die „Entwicklung von Wohnraumkonzepten“. Über die Hälfte der Befragten stuft „Schaffen von Wohnquartieren“, „Herstellen und Sichern qualitativvoller öffentlicher Räume“ sowie „Erstellen und Umsetzen energetischer Quartierskonzepte“ als besonders wichtige Aufgaben ein.

Beim Blick auf die nächsten zehn Jahre ändert sich das Ranking nur unwesentlich. Unangefochten auf Platz eins steht bei den Kommunen als bedeutendes Nachhaltigkeitsthema „Klimaschutz und das Management wertvoller Ressourcen“. In diesem Kontext legt auch das „Erstellen und Umsetzen energetischer Quartierskonzepte“ zu: von 51 auf 56 %. Deutlich weiter oben rangiert in zehn Jahren die „Herstellung und Sicherung qualitativvoller öffentlicher Räume“ – ein wesentlicher Punkt, um die Attraktivität von Städten und Gemeinden, auch im Blick auf Wettbewerbssituationen, zu erhöhen.

Im Fokus: Entwicklung von Flächen und Innenstädten

Die Antworten zeigen auch, dass „Flächenmobilisierung“ in der nächsten Dekade ein zentrales Thema bleiben wird. Mit über 50 % der Nennungen weiterhin im oberen Bereich vertreten sind „Innerstädtische Mobilität“, „Bürgerdialog“ und „Stärkung von Innenstädten“. Letzteres bewerten die befragten >



Die Mobilisierung und Entwicklung von Flächen hat großen Stellenwert: Auf der „Eselswiese“ in Rüsselsheim soll ein Wohn- und Gewerbegebiet entstehen



Projektbeispiele zu Kernthemen der Umfrage

Ein aktuelles Beispiel für die von etlichen Kommunen in der Umfrage mehrfach priorisierte Flächenmobilisierung: die Gebietsentwicklung „Eselswiese“ in Rüsselsheim. Auf dem rund 60 ha großen Areal werden Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen entstehen, weitere 30.000 m² sind für soziale Infrastruktur vorgesehen. Bereits seit 2018 ist die Projektstadt dort treuhänderisch mit der Projektsteuerung der städtebaulichen Planungen beauftragt. Unter ihrer Federführung hatte die Kommune einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, um die Qualität des Vorhabens zu sichern.

Ein Vorzeige-Standort zur Stärkung der Innenstadt ist Hanau. Um ein „City Revival“ herbeizuführen, wurde dort schon 2011 das City-Konjunkturprogramm (CKP) konzipiert. Mittlerweile ist das 70. Projekt abgeschlossen – mit bisher beachtlicher Hebelwirkung an angestoßenen privaten Investitionen. Seit Kurzem kommen zudem Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ zum Einsatz. Mit 3,75 Mio. € werden Kampagnen wie „Hanau auf-LADEN“ gestärkt. Vorgesehen sind Anmietung und Zwischenerwerb von Immobilien, Stärkung des Zentren-Managements, Aufbau eines Kompetenzzentrums für Handel, Immobilien und Digitalisierung als Anlaufstelle für die Innenstadt-Entwicklung sowie das Ausweiten eines Anreizprogramms. Das erfolgreiche Konzept der Pop-up-Stores und -Gastronomien soll ebenfalls forciert werden. 250.000 € fließen zusätzlich aus dem Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“. In beiden Fällen wurde die Stadt bei der Antragstellung von der Projektstadt unterstützt. Auf Bundesebene hat die NHW-Marke neben Hanau für vier weitere Kommunen Fördermittel eingeworben – insgesamt 6,7 Mio. €. Auf Landesebene freuen sich weitere zehn Städte und Gemeinden über Zuschüsse: Für sie wurden insgesamt 3,25 Mio. € akquiriert.

Klimaschutz steht nicht nur in Verwaltungen ganz oben auf der Agenda, sondern auch bei Bürgerschaft und Unternehmen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Stadt Raunheim: Die in zwei integrierten Klimaschutz(teil)-Konzepten vor fünf Jahren vorgeschlagenen 77 Maßnahmen waren 2020 bereits zu 77 % umgesetzt – wie eine Evaluation durch die Stadtentwickler ergab. Ebenso nennenswert in diesem Kontext: die Konzepte zur Klimaisel Kelsterbach sowie für Klimaschutz in Großauheim im Main-Kinzig-Kreis.

Kommunen nach der Corona-Krise als Aufgabe mit allerhöchster Priorität. „Die Pandemie ist ein Stress-test für Innenstädte, die insbesondere Einzelhandel, Gastronomie und Hotelgewerbe massiv unter Druck setzt. Der E-Commerce hingegen legte in dieser Zeit deutlich zu“, erklärt NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, im Konzern auch für die Stadtentwicklung zuständig. Als Sprecherin des Bundesverbandes Die Stadtentwickler und als Mitglied im „Beirat Innenstadt“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen beklagt sie zunehmende Uniformität, Funktionsverlust, Leerstand und Verödung der Stadtkerne. Dem gelte es mit Konzepten für multifunktionale und resiliente Zentren entgegenzuwirken.

Professionelle Unterstützung erwünscht

Befragt nach den Aufgabengebieten mit dem größten Bedarf an Unterstützung in der kommenden Dekade landete die „Stärkung der Innenstadt“ auf Platz eins, gefolgt von „Klimaschutz und Ressourcenmanagement“ sowie „Mobilisierung und Entwicklung von Flächen“.

Um diese Herausforderungen zu meistern, sieht sich über die Hälfte der befragten Städte und Gemeinden (58 %) nur bedingt personell ausreichend gut aufgestellt. 19 % verneinen dies sogar, 62 % werden definitiv externe Beratung in Anspruch nehmen. Dabei mit knapp 98 % wichtigstes Entscheidungskriterium bei der Auswahl ihrer Dienstleister: „Fachliche Qualität des Konzepts“. Weitere Schlüsselfaktoren: „Erfahrung der Mitarbeiter“ (76 %) und „Reputation und Referenzen“ (67 %). Interessant: Kann der Anbieter mit „Projekterfahrung und Referenzen“ trumpfen, würde er – ungeachtet seines teureren Angebots – dennoch den Zuschlag erhalten.

Weitgehend bekanntes Portfolio

Des Weiteren hat das Institut auch Leistungen und Produkte der Projektstadt sowie deren Bekanntheit



Klimainsel Kelsterbach: Bei der Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts soll auch der Südpark zukunftsfähig gestaltet werden

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

Das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln und beschäftigt rund 850 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Mit rund 59.000 Mietwohnungen in 120 Städten und Gemeinden in Hessen gehört sie zu den zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen. Unter der NHW-Marke „Projektstadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen.

unter die Lupe genommen – über die die Kommunen gut informiert sind, wie sich zeigt. So verfügt etwa das Angebot Stadtentwicklungskonzepte zu erstellen, über einen fast hundertprozentigen Bekanntheitsgrad. Das Management von Stadtumbauprogrammen und die Gesamtabwicklung des Fördermittelmanagements sind ebenfalls bestens bekannt. Schließlich werben doch die Stadtentwickler der NHW jährlich im Schnitt gut 30 % der für die hessische Städtebauförderung verfügbaren Fördermittel für ihre kommunalen Kunden ein.

Die Stadtentwicklungsmarke Projektstadt profitiert wiederum vom bereichsübergreifenden Know-how der Unternehmensgruppe – zum Beispiel bei der Schaffung von Wohnquartieren. Ein Angebot, das viele Städte und Gemeinden schätzen, sind Dialog- und Beteiligungsverfahren – auch das ergab die Umfrage. Dazu zählen zum Beispiel auch von der Projektstadt entwickelte Formate wie das innovative Partizipationsmodell für Stadtteile mit besonderem Handlungsbedarf, das zu den Gewinnern des Landeswettbewerbs „Sozialer Zusammenhalt – Innovative Bürgerbeteiligung in der Sozialen Stadt“ gehört.

Kommunikationsaufgaben nehmen zu

Kommunikationsbedarf besteht allerdings hinsichtlich der „Klimaschutzkonzepte“. Dieses Beratungs-

angebot ist der Auswertung zufolge bislang noch wenig bekannt, obwohl das Thema Klimawandel viele Kommunen sehr beschäftigt.

Kommunikation ist generell ein Thema mit einer hohen und zunehmenden Relevanz: Bei der Durchführung von Projekten werden persönliche Treffen in Präsenz von knapp 30 % der Befragten zwar nach wie vor bevorzugt. Digitale Veranstaltungen wie Video-Konferenzen gewinnen allerdings immer mehr an Bedeutung und werden von fast 32 % gewünscht.

Die Umfrage hat dabei ergeben, dass bei den Kommunen eine hohe Akzeptanz vorhanden ist, beispielsweise periodisch wiederkehrende Termine ressourcenschonender in digitalen Formaten durchzuführen.

Stadtentwicklung weiterdenken

„In der derzeitigen Phase tiefgreifender Strukturveränderungen braucht es mehr denn je differenzierte Lösungsansätze. Stadtentwickler müssen die jeweiligen Stärken der Standorte erkennen, sie ausarbeiten und gemeinsam mit den Kommunen an der Wirtschaftlichkeit der oftmals unterschätzten immateriellen Stadttrendite arbeiten“, resümiert Monika Fontaine-Kretschmer. Bei einem solchen Vorgehen sei es hilfreich, interdisziplinär aufgestellt zu sein und unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Handel quartiersbezogen zu denken und dort, wo es



Die Stärkung von Innenstädten und Ortszentren, wie hier Eschwege, bewerten die befragten Kommunen als Aufgabe mit allerhöchster Priorität, insbesondere nach der Corona-Pandemie

passt, diese Bereiche in einem Gesamtkonzept sinnvoll zusammenzuführen. Die Kommunikation aller Stakeholder aktiv zu fördern und interkommunale Kooperationen ins Leben zu rufen, sei – gerade in Zeiten knapper kommunaler Etats – ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. —

Bauen und Technik



Neusser Bauverein realisiert über 700 Wohnungen

Gut voran kommt die Neusser Bauverein GmbH mit ihrem Programm zur Schaffung neuer bezahlbarer Wohnungen. 154 davon entstehen beispielsweise derzeit in sechs modernen Mehrfamilienhäusern auf dem früheren Leuchtenberg-Areal. 418 werden in unterschiedlichen Projekten errichtet, weitere 134 Wohnungen befinden sich in der konkreten Planung für 2022.



Baustart: Die Bamberger Joseph-Stiftung investiert in den Bau einer Tagespflegeeinrichtung und in Seniorenwohnungen

Joseph-Stiftung baut Tagespflege in Bamberg

Etwa 8 Mio. € investiert die Joseph-Stiftung aus Bamberg in zwei Projekte in der Gemeinde Eggolsheim. Das kirchliche Wohnungsunternehmen baut zum einen ein Gebäude mit fünf seniorengerechten Mietwohnungen, einer Tagespflege für bis zu 18 Pflegebedürftige und einer Schwesternklausur mit 14 Zimmern, Speisesaal und Andachtsraum. Zum anderen wird auf dem Nachbargrundstück eine Wohnanlage mit zwölf seniorengerechten Mietwohnungen errichtet. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Herbst 2023 vorgesehen, die Tagespflegeeinrichtung soll im Frühjahr 2024 eröffnet werden.



Leitfaden für den Ausbau der Ladeinfrastruktur

Die Errichtung von Ladeinfrastruktur in Wohnanlagen ist ein wichtiger Baustein der Energiewende. Um Wohnungsunternehmen beim Aufbau dieser Struktur zu unterstützen, haben der GdW, der Verband der Elektro- und Digitalindustrie (ZVEI), der Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) sowie der Verband der Automobilindustrie (VDA) einen Leitfaden entwickelt.

Er steht unter www.gdw.de kostenlos zum Download bereit.

Degewo bietet Sanierung von Asbest an

Die Degewo AG hat ihr Leistungsportfolio um die vollständige Asbestbeseitigung erweitert.

Die für den Ausbau des Schadstoffes erforderliche Fachkompetenz hat das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit testiert. Über ein Tochterunternehmen kann die Berliner Wohnungswirtschaft nun neben einfachen Sanierungen mit fest gebundenem Asbest auch komplexe Sanierungen mit sogenanntem schwach gebundenem Asbest im eigenen Bestand vornehmen.

Kölner GAG erneuert 264 Wohnungen in Stammheim

Die Modernisierung und Weiterentwicklung eines weiteren Quartiers plant die GAG Immobilien AG aus Köln im Stadtteil Stammheim. Nachdem vorhandene Bestände im Bereich Ricarda-Huch-Straße/ Moses-Hess-Straße modernisiert und durch zeitgemäße Neubauten ergänzt wurden, werden nun an der Elias-Gut-Straße, der Adolf-Kober-Straße, der Georg-Beyer-Straße und der Moses-Hess-Straße insgesamt 264 Wohnungen durch Neubauten ersetzt. Der erste Bauabschnitt umfasst 56 Wohnungen an der Elias-Gut-Straße, die Ende der 1960er Jahre in einfacher Bauweise errichtet wurden und von denen noch 52 bewohnt sind. Vorbild waren damals Einfachstbauten aus den Niederlanden, weshalb die Gebäude auch als „Hollandhäuser“ bezeichnet werden. Vor allem unter energetischen Gesichtspunkten entsprechen diese Häuser nicht mehr dem derzeitigen Stand der Technik. Voraussichtlich Anfang 2024 beginnen die Arbeiten, die Fertigstellung ist für 2026 vorgesehen. Die Arbeiten an den weiteren Bauabschnitten, bei denen die restlichen alten Wohnungen in diesem Bereich durch Wohnraum in neuen Häusern ersetzt werden, beginnen erst in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts und ziehen sich teilweise bis in die 2030er Jahre. Bei allen Projekten setzt das Unternehmen auf eine Mischung aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen.

Panoramafenster in alter Bausubstanz

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. AG steht kurz vor Abschluss der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes in Freiberg. Insgesamt sechs Wohnungen und eine Gewerbefläche werden für 2 Mio. € hergerichtet. Eine Besonderheit der Sanierung, für die zuletzt die Stadt weitere 200.000 € Fördergelder gab, sind 5 m breite Wandausschnitte mit Panoramafenstern Richtung Innenhof. Sie machen die Wohnungen im Obergeschoss hell und freundlich.



Knapp

15 Mio. €

will die Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG Leipzig 2022 in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände investieren.

Recycling im Gebäudesektor

Wie die Kreislaufwirtschaft Einzug in den Gebäudesektor halten kann, war die zentrale Fragestellung des „Cradle-to-Cradle Future Real Estate Kongresses“ von Heuer Dialog, der im Mai in Hamburg stattfand. Diskutiert wurden Recycling-Ansätze und Best-Practice-Modelle. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren sich einig: Die Immobilienbranche müsse hinsichtlich Kreislaufwirtschaft erst noch Pionierarbeit leisten.

Neue Projekte für smartes Wohnen und vernetztes Leben im Fokus

Mit einer Mischung aus Vorträgen, Diskussionen und Firmenpräsentationen haben die fünf mitteldeutschen Wohnungsverbände über 150 Interessierte zur 6. Multimediatagung nach Magdeburg locken können. Unter der Überschrift „Smart Wohnen! Vernetzt Leben“ standen drei Themen im Fokus: „Net(z) Generation – Mit 5G und Glasfaser ins Gigabit-Leben“, „Smart Meter – Vernetzt Leben“ und „Elektromobilität – mit Spannung fortfahren?“. Experten gaben zunächst jeweils einen Überblick über aktuelle Entwicklungen und neue Softwarelösungen, bevor Vertreter aus Wohnungsunternehmen ihre Erfahrungen aus der Praxis anhand aktueller Beispiele darstellten. So präsentierte Lutz Haake, Vorstand der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg eG, die Herausforderungen beim Anschluss des gesamten Bestandes an das Glasfasernetz und Susanne Wacker, Leiterin Bestandsmanagement und Technisches Management der Jenawohnen GmbH, berichtete, wie die Bestandssanierung und Etablierung von Smart-Home-Lösungen im Plattenbau sowie die Verknüpfung von sozialem Wohnungsbau mit smarten Angeboten gelingen kann. Das dritte Praxisbeispiel lieferte Alexandra Brylok, Referentin Soziales und Regionalentwicklung des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften. Sie stellte das Projekt „Shuttle im Quartier“ (SHIQ) als Beispiel für neue Mobilität im ländlichen Raum vor, bei dem mit einem dynamischen Routing und bedarfsgerechten Assistenzdienstleistungen als haustürnahe Beförderung auf die Bedürfnisse der Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft „Glück auf“ Ehrenfriedersdorf eG eingegangen wird.



Berliner Hochhaus für nachhaltige und funktionale Bauweise ausgezeichnet

Hohe Auszeichnung: Die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH hat für ihren Büroturm am Stefan-Heym-Platz 1 in Berlin das Platin-Zertifikat für nachhaltiges Bauen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten. Das landeseigene Unternehmen habe mit dem Neubau technisch, ökologisch, ökonomisch und funktional Maßstäbe gesetzt. Eine besonders ressourcenschonende und umweltfreundliche Bauweise sei mit einem hohen soziokulturellen Standard kombiniert worden, heißt es in der Begründung des DGNB. Das Hochhaus mit seinen 18 Stockwerken, das im Frühjahr 2021 fertiggestellt wurde, ist Teil des autofreien „Quartier am Rathauspark“. Es ist das insgesamt zwölfte Büro- und Verwaltungsgebäude in der Hauptstadt, das das Siegel bislang erhalten hat. Der Büroturm setzt mit seiner Ausgestaltung zudem bewusst architektonisch einen städtebaulichen Akzent am Übergang der Berliner Stadtteile Friedrichshain und Lichtenberg.

Serielle Lösungen für Dekarbonisierung gesucht

Die LEG Immobilien SE aus Düsseldorf und die österreichische Rhomberg Bau Gruppe wollen serielle Lösungen für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden entwickeln. Dafür haben sie das Unternehmen Renowate GmbH gegründet, das für die Aufgabenstellung mit einem zweistelligen Millionen-Euro-Betrag ausgestattet wurde. Erste Projekte werden in Mönchengladbach umgesetzt.

11 Mio. €

wird die Wohn- und Stadtbau GmbH Münster für die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes in diesem Jahr ausgeben.

Erste Baugenehmigungen für 25 Häuser in Namibia

Das Projekt Housing! for Future (H!fF) nimmt Fahrt auf. Die gemeinnützige Initiative, die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) 2019 ins Leben gerufen haben, hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Familien in Slum-Gebieten in Afrika zu schaffen. Nachdem alle Genehmigungen vorliegen, soll bald der Spatenstich für die ersten 25 Häuser in Windhoek/Namibia gemacht werden. Ziel ist es, dass bereits Ende 2022 die ersten Familien in ihr neues Zuhause einziehen können. Damit es soweit kommt, benötigt die Initiative, der zwischenzeitlich auch die Industria Wohnen GmbH beigetreten ist, nach eigenen Angaben weitere Spenden, denn jedes der geplanten Häuser kostet etwa 50.000 €. Gebaut werden die Häuser von zwei örtlichen Bauunternehmen auf Basis einer deutschen Baubeschreibung sowie eines -vertrages.



Richard Charter (links) vom ausführenden Bauunternehmen und Bauüberwacher Herrmann Müller freuen sich auf dem Grundstück von Housing! for Future über die Baugenehmigung

Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement



Andreas Grunow



Ester Seiffarth

avestrategy.com

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH





TDM NEUES BAUEN – MODULAR, SERIELL UND RECYCLEBAR

Es wird sich alles ändern!

Auf dem Weg in eine postfossile Epoche gilt es, Strategien zu entwickeln, die ein Wirtschaften innerhalb der planetaren Grenzen ermöglichen. Ein „Weiter so“ wird nicht möglich sein.

Von Jörg Finkbeiner

Wir befinden uns inmitten einer der größten Transformationen der Menschheitsgeschichte. Die Ressourcenverknappung durch die steigende Nachfrage einer wachsenden Weltbevölkerung ist enorm und führt bei global vernetzten Rohstoffmärkten zu Verteilungsfragen und Preissteigerungen. Zudem stellen der Klimawandel und anhaltend hohe CO₂-Emissionen unsere bisherige Energieversorgung grundsätzlich in Frage. Ein „Weiter so!“ wird nicht möglich sein, denn unsere aktuelle Art zu wirtschaften übersteigt die Kapazitäten des Planeten deutlich. Das ist auch auf politischer Ebene grundsätzlich verstanden worden. Der bevorstehende Richtungswechsel verändert deshalb auf nationaler und europäischer Ebene Besteuerungssysteme sowie zukünftige Förderrichtlinien, was für alle Branchen Konsequenzen haben wird.

Im Idealfall „Ressourcen-positiv“ bauen

Auch den Gebäudesektor stellen diese Tatsachen vor immense Herausforderungen. Immerhin ist er für circa 40 % der globalen CO₂-Emissionen verantwortlich und verursacht über 50 % des globalen Müllaufkommens. Die Suche nach Lösungen wird hier durch anhaltende Urbanisierung, eine steigende Dynamisierung der Wirtschafts- und Lebensmodelle und die Notwendigkeit, dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, noch deutlich komplexer. Nicht zuletzt müssen zukunftsfähige Konzepte für den Bau und Betrieb von Gebäuden Antworten auf die Frage finden, wie die notwendige Transformation sozial gerecht organisiert werden kann. Denn sozialverträgliches Wohnen und ökologisches Bauen dürfen keine Gegensätze bleiben. Es wäre aber ein Fehler, all diese Handlungsfelder nur isoliert zu betrachten. Wir müssen stattdessen Strategien entwickeln, die alle Anforderungen systemisch, ganzheitlich und abgewogen zusammenführen.

Der Übergang vom derzeitigen linearen zu einem zirkulären System der Wieder- und Weiterverwertung wird dabei eine wesentliche Rolle spielen. Die Anforderungen an eine „zirkuläre Zukunft“ liegen auf der Hand: Gebäude und Städte müssen zu Rohstofflagern transformiert werden, in denen sich alle Baustoffe in gleichbleibender Qualität in Kreisläufen führen lassen. Um zusätzliche Ressourcenbedarfe umweltverträglich bereitstellen zu können, wird den nachwachsenden Baustoffen eine wesentlich höhere Bedeutung zukommen. Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden (inklusive eines späteren Rückbaus) sollten sich der Frage widmen, wie ganzheitlich zirkuläres Bauen heute möglich und wie im Idealfall „Ressourcen-positiv“ gebaut werden kann. Dazu gehört zunächst eine konsequente Weiternutzung unseres Bestands. Abriss sollte zur Ausnahme werden.

Jörg Finkbeiner

Geschäftsführer
Partner und Partner
Architekten
BERLIN /
BAIERSBRONN

Bei Neubauten ist auf eine größtmögliche Flexibilität der primären Gebäudestruktur zu achten, damit sich eine Weiter- und Umnutzung einfach realisieren lässt. Wir brauchen zudem Konstruktionsweisen, die einen zerstörungsfreien Rückbau aller Gebäudekomponenten ermöglichen, ohne eine Minderung der statischen und konstruktiven Eigenschaften der jeweiligen Bauteile. Denn nur dann können sie an ihrem „End-of-Life“ wieder in die jeweiligen Kreisläufe zurückgeführt werden. Fassaden- und Dachflächen müssen zudem auf Potenziale zur Energiegewinnung hin überprüft und aktiviert werden. Passive, Lowtech-Gebäudekonzepte können zu einer schlanke- ren haustechnischen Ausstattung führen und die Resilienz im Betrieb erhöhen.

Integrale Ansätze und digitale Werkzeuge

Davon sind wir heute oftmals weit entfernt. Der überwiegende Teil der aktuell in Planung und Bau befindlichen Gebäude wird diesen Anforderungen nicht gerecht, sondern schafft stattdessen „nicht-regenerative Fakten“, meist für mehrere Jahrzehnte. Wir vernichten beim Bauen langfristig wertvolle Rohstoffe, wenn diese bei Um- und Rückbau zu Müll werden, der teuer entsorgt werden muss.

In all diesen Herausforderungen stecken aber auch enorme Potenziale. Durch integrale Planungsansätze und digitale Planungswerkzeuge (unter anderem BIM-Planung, Ökobilanzierung, Lifecycle-Assessments und Ähnliches) können diese Prozesse in frühen Leistungsphasen bewertet und quantifiziert werden. Wertstoffbörsen wie „Concular“ erfassen Bestandsressourcen und stellen diese vor einem Rückbau für andere Projekte auf einem digitalen Marktplatz zur Verfügung. Über „Madaster“ lassen sich

Gebäudepässe erstellen, die in Gebäuden „gespeicherte“ Baustoffe erfassen und sowohl monetär als auch im Hinblick auf ihren CO₂-Impact bewerten.

Diese Entwicklungen stehen erst am Anfang. Die Veränderungen werden disruptiv sein – schließlich besteht der Gebäudesektor aus fest etablierten Pfadabhängigkeiten und ist in Normen und Gesetzen tiefgreifend reguliert. Aber für Bauherren und Bestandshalter ermöglicht dieser Ansatz einen ganzheitlichen Blick auf ihre Bauvorhaben und ihr Bestandsportfolio, macht sie unabhängiger

von Rohstoffen und vermeidet langfristig Kosten bei Um- und Rückbau. Zudem behalten die im Gebäude „gespeicherten“ Ressourcen ihren Wert. Um all das zu erreichen, brauchen wir aber auch eine entsprechende Planungskultur und müssen das Verhältnis aller am Bau- und Planungsprozess beteiligten Akteure zueinander neu justieren. Dann lassen sich die Chancen des „neuen“ Bauens frühzeitig identifizieren, herausarbeiten und in eine ganzheitliche Betrachtung integrieren.

Zum Bauen gehört eine konsequente Weiternutzung des Bestands. Abriss sollte zur Ausnahme werden.

TDM MODERNER WOHNUNGSBAU

Die Zukunft wohnt in Celle

Mit dem „Thaers Quartier“ macht die Allerland Immobilien GmbH einen großen Schritt in Richtung Wohnzukunft. Der gestalterische Anspruch des Modellprojekts in Holzhybridbauweise verbindet sich mit begrünten Dächern, Geothermie und Photovoltaik sowie einem Bruttowarmmietenmodell.

Von Franziska von Bredow



Das Bauprojekt „Thaers Quartier“ kombiniert Holz und Stahlbeton. Holz wird dabei für Fassaden und Wände verwendet; die Decken können als Spannbetonkonstruktionen filigraner und somit platzsparender ausgeführt werden als mit Massivholz. Nicht fehlen darf eine zeitgemäße Nutzung der Dächer für Photovoltaik und extensive Begrünung



Die fünf Holzhybrid-Gebäude der beiden Bauabschnitte kombinieren die verschiedenen Grundrisstypen geschickt und fügen sich in die umgebende Bebauung an der Wittinger Straße ein

Nicht nur im Hinblick auf das Ziel, eine klimaneutrale Zukunft zu ermöglichen, sondern gerade auch in Zeiten drastisch steigender Energiepreise ist es eine wichtige Aufgabe, Wohnungsneubauten verantwortungsvoll zu gestalten. Die Celler Allerland Immobilien GmbH – bis August 2021 firmierte das mehr als 90 Jahre alte Unternehmen als Städtische Wohnungsbau GmbH (WBG Celle) – geht deshalb beim Neubauprojekt „Thaers Quartier“ einen neuen Weg. Insgesamt 90 Wohnungen entstehen in dem Modellprojekt. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Thema Nachhaltigkeit im Baubereich mit den Stichworten: Holzhybridbauweise, KfW-55-Standard, Gründächer, Geothermie, Photovoltaik, E-Mobilität und Car-Sharing.

Energieversorgung

Die gekoppelte Nutzung von Erdwärme und Sonnenlicht ist ein wichtiger Aspekt bei diesem Projekt. „Die Gebäude sind nicht auf fossile Brennstoffe wie Gas oder Öl angewiesen“, erklärt Rafael Wiglenda, Leiter des Technischen Immobilienmanagements der Allerland. „Wir haben hier eine der deutschlandweit ersten Anlagen überhaupt, die so konstruiert sind. Üblich ist, dass ein Niedertemperatursystem mit der Erdwärme flächendeckende Fußbodenheizungen bedient“, ergänzt der Prokurist. „Interessant wird es beim Thema Warmwasser, weil die Geothermie eine dauerhafte Temperatur von über 60 °C nicht leisten kann. Statt für diese Spitzenlast eine zusätzliche Gasheizung zu installieren, stellen wir das in Thaers Quartier über die Photovoltaikanlagen sicher.“

Das mit der Anlagenplanung beauftragte Ingenieurbüro Ortman aus Peine wählte für die Wärmeversorgung der insgesamt fünf Gebäude mit 5.348 m² Wohnfläche zwei Viessmann-Wärmepumpen mit jeweils 135 kW Leistung, die in einer Heizzentrale un-



Franziska von Bredow

Kommunikation und Marketing
Allerland Immobilien GmbH
CELLE

tergebracht sind. Sie nutzen sowohl die Außenluft als auch das Erdreich als Energiequellen: Vom Frühjahr bis Herbst wird vor allem die Wärme der Außenluft genutzt, in den kälteren Monaten automatisch auf Erdwärme umgeschaltet. Durch das Regenerieren des Bodens im Sommer arbeitet die Anlage effizienter, zudem kann das Erdsondenfeld kleiner dimensioniert werden, was die Investitionskosten verringert.

Bauweise

Errichtet werden die fünf Gebäude in Holzhybridbauweise. Aufgrund dieser Bauweise verfügt die Anlage über eine bessere Ökobilanz als bei einer konventionellen Umsetzung. Hinzu kommt der verbesserte Wärmeschutz und ein gesundes Raumklima durch den natürlichen Baustoff. Die Gründächer funktionieren im Winter als Wärmedämmung und schützen die Räumlichkeiten im Sommer vor hohen Temperaturen, was gleichzeitig zu einer Reduzierung der Energiekosten führt. >



Beton wird vor allem für die Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte verwendet, weil es hier hohe Ansprüche an Statik, Brand- und Schallschutz gibt



Die Nutzung regenerativ erzeugter Energie ist heute unverzichtbar: PV-Anlage auf den Dächern des ersten Bauabschnitts im März 2022

Geförderter Wohnraum

Neben den wichtigen Aspekten des Klimaschutzes kann das Neubauprojekt „Thaers Quartier“ in einer weiteren Hinsicht als ein Meilenstein für Celle bezeichnet werden: Zum ersten Mal nach fast zehn Jahren werden wieder öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. Die zwei Gebäude des ersten Bauabschnitts verfügen über insgesamt 38 barrierefreie Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, die 50 bis 75 m² groß und mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet sind. „So viel sozialer Wohnraum, wie wir mit diesem einen Projekt geschaffen haben, ist in den vergangenen Jahren in der gesamten Stadt nicht entstanden“, sagt Allerland-Geschäftsführer Manfred Lork. „Es besteht akuter Nachholbedarf“, ergänzt Viktor Jäger, Leiter des Allerland-Bestandsmanagements. „Wir versu-

chen bei allen zukünftigen Projekten einen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen einzurichten. Außerdem achten wir schon bei der Planung darauf, einen Wohnungsmix anzubieten, der für Haushalte mit Kindern ebenso interessant ist wie für Singles oder Senioren.“

Aufgrund der öffentlichen Förderung war für die Anmietung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Allerland unterstützte Interessenten mit Informationen zu den Anträgen für die unterschiedlichen Arten der sogenannten B-Scheine und vermittelte Kontakte zu den Behörden.

Darüber hinaus wird mit den Mietern ein pauschaler Grundbetrag für die Wärmeversorgung vereinbart. Ein großer Vorteil, denn die Kosten bleiben für sie immer dieselben, unabhängig von der Witterung und dem individuellen Heizbedarf. Weil die Mietverträge deshalb keine Einzelabrechnungen gemäß der Betriebskostenverordnung vorsehen, gab es eine aufwendige Abstimmung mit den zuständigen Stellen von Stadt und Landkreis sowie dem Job-Center.

Einbindung in das Umfeld

Auf dem insgesamt etwa 7.000 m² großen, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworbenen Grundstück entstehen in einem zweiten Bauabschnitt zurzeit noch 52 weitere, frei finanzierte Wohneinheiten sowie attraktive Außenanlagen und Spielflächen, die sowohl von den Kindern der Mieter als auch denen des benachbarten Kleingartenvereins genutzt werden können. Darüber hinaus wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt, das neben Wallboxen für E- und Hybrid-Autos unter anderem ein Car-sharing-Angebot, Ladeanschlüsse für E-Bikes und die Einrichtung einer Bushaltestelle vorsieht.

Bilder: Allerland/Verena Meier, Allerland



Aufgrund der unterschiedlichen Grundrisse eignet sich das „Thaers Quartier“ sowohl für Singlehaushalte und kinderlose Paare als auch für kleinere Familien

Der Namensgeber

Albrecht Daniel Thaer wurde 1752 in Celle geboren und praktizierte dort nach dem Medizinstudium in Göttingen ab 1774 als Arzt. 1780 wurde er kurfürstlicher Hofmedicus und 1796 schließlich Leibarzt von Georg III. Wilhelm Friedrich, Kurfürst von Braunschweig-Lüneburg und König von Großbritannien-Irland. Neben seiner Tätigkeit als Mediziner galt Thaer besonderes Interesse der Botanik und Landwirtschaft. In der 1780er Jahren kaufte er vor den Toren Celles Land, Wirtschaftsgebäude sowie ein Wohnhaus für seine Familie. Auf den Flächen stellte er pflanzenbauliche Versuche an und gründete 1802 das Landwirtschaftliche Lehrinstitut (heute Thaers Garten). Diese erste akademische agrarwissenschaftliche Lehr- und Forschungsanstalt Deutschlands wurde zu einer Art Wallfahrtsort für ökonomisch fortschrittlich denkende Landwirte. Thaer gilt als einer der Begründer des modernen, effizienten, bodenschonenden und nachhaltigen Agrarmanagements.

Insgesamt 17 Mio. € investiert das kommunale Wohnungsunternehmen in das Gesamtprojekt. Für das umfangreiche Vorhaben konnten die Architekten des Büros Stadtbildplanung Dortmund GmbH für die Konzeption und Gestaltung sowie die B&O Bau Hamburg GmbH als Generalunternehmen gewonnen werden.

Rahmenbedingungen

Nach ersten Ideen im Sommer 2019 und konkreten Beschlüssen zum Jahresanfang 2020 wurden die Planungen mit dem Baubeginn am 1. Juli 2020 manifest. Im Sommer 2021 konnten nach dreizehn Monaten Bauzeit dann die ersten Mieter einziehen. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für das dritte Quartal 2022 geplant. Trotz diverser Herausforderungen aufgrund der Corona-Pandemie und

vor dem Hintergrund komplexer Förderkriterien, Genehmigungen und Verträge hat die Zusammenarbeit aller Beteiligten bestens und vor allem schnell funktioniert. „Wir haben im Baubereich in allen Disziplinen die Messlatte ganz hoch gelegt“, sagt Rafael Wiglenda. „Dafür werden sonst schon mal drei bis fünf Jahre benötigt.“

Um den zusätzlichen Aufwand beim Bau wirtschaftlich darstellen zu können, sei eine gute Förderung unerlässlich, erklärt Wiglenda. Die BImA gewährte für jede öffentlich geförderte Wohnung einen Nachlass in Höhe von 25.000 € auf den Grundstückspreis. Zudem konnten Fördermittel für Mietwohnungsbau sowie den sozialen Wohnungsbau von der N-Bank und für die Geothermie- und Photovoltaikanlagen, die bei der Raumheizung oder Warmwasserbereitung zum Einsatz kommen, vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) erschlossen werden.

„Die verbaute Anlagentechnik kostet mehr als dreimal so viel wie ein normales Blockheizkraftwerk“, erläutert Wiglenda. Trotz der Zuschüsse in Höhe von 35 % blieben erhebliche Mehrkosten, die viele private Investoren nicht getragen hätten. „Als kommunales Unternehmen sehen wir dies aber als Investitionen in die Zukunft der Allerland, der Wohnanlage und nicht zuletzt unserer Mieter“, betont er. Dies werde im Laufe der Zeit sichtbar, ergänzt Viktor Jäger. Man habe zwar hohe Initialkosten, spare aber mittel- und langfristig, weil zum Beispiel die laufenden Kosten für Gas oder andere Energieträger komplett entfallen würden.

Jäger kritisiert, dass Verordnungen und Bürokratie viele innovative Lösungen erschwerten – seien es Mieterstromkonzepte oder Möglichkeiten der Rückkopplung bei der Photovoltaik. „Da muss für die Zukunft von Seiten des Gesetzgebers vieles vereinfacht werden. Alle reden vom Klimaschutz, aber es wurden bürokratische Regeln aufgestellt, die diesen unnötig kompliziert machen.“

Tradition und Verantwortung

Mit dem Namen „Thaers Quartier“ erinnert die Allerland an eine der großen Persönlichkeiten Celles: „Albrecht Thaer hat vor rund 120 Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Projekt Zukunftsweisendes geschaffen“, erklärt Manfred Lork (siehe Infotext). Das „Thaers Quartier“ beziehungsweise die Kombination der vielen zeitgemäßen Aspekte machen das Projekt für das Unternehmen und die Stadt einzigartig. Größtmögliche Nachhaltigkeit ist in Celle nun der neue Maßstab.

Die Erfahrungen aus dem Projekt will die Allerland in kommenden Bauvorhaben und Bestandsmodernisierungen nutzen. „Thaers Quartier zeigt, dass auch kleinere Wohnungsbauunternehmen leistungsfähig sind, Verantwortung übernehmen und für den Klimapfad 2045 bestens gerüstet sein können“, ist Lork überzeugt.



TDM BAUEN MIT HOLZ AUS DEM EIGENEN FORST

Wohnungen nachhaltig und wirtschaftlich bauen

Modulares Bauen soll Bauzeiten verkürzen und Kosten einsparen. Die Stiftung Schönau realisiert im Zuge des Portfolioausbaus etliche derartige Projekte. Der Baustoff kommt dabei aus ihrem eigenen Forst. Was müssen Bauherren beachten, damit diese Bauprojekte erfolgreich sind?

Von Ingo Strugalla

Serielles und modulares Bauen ist auf dem Vormarsch. Bauherren und Investoren versprechen sich durch industrielle Vorfertigung und Modulbauweise kurze Bauzeiten und Kostenvorteile. Die Politik sieht darin eine Chance, dem stark steigenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum schneller gerecht zu werden. Doch wie lassen sich die Vorteile aus Bauherrensicht in der Praxis realisieren und welche Herausforderungen sind zu beachten?

Die Stiftung Schönau verfügt über einen großen Mietwohnungsbestand in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe, der durch den Neubau von Wohngebäuden an allen Standorten kontinuierlich erweitert wird. Etliche Neubauprojekte werden derzeit in Holzmodulbauweise – meist als Holzhybridbauten, kombiniert mit Betonfertigteilen – geplant beziehungsweise ausgeführt. Da nachhaltiges und verantwortungsvolles Wirtschaften in der Unternehmensphilosophie der Stiftung verankert ist und zudem Holz aus den stiftungseigenen Wäldern zur Verfügung steht, kamen reine Baukastensysteme aus Beton oder Stahl nicht infrage. So entstehen beispielsweise in Heidelberg, Edingen und Karlsruhe mehrere Holzmodulbauprojekte. Doch natürlich baut die Stiftung Schönau je nach Objekt weiterhin „konventionell“, auch schlüsselfertig in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern.



Ingo Strugalla
Geschäftsführender
Vorstand
Stiftung Schönau
HEIDELBERG

Leuchtturmprojekt

Darüber hinaus entstehen in Brühl bei Heidelberg in einem aufwändigen Holzbauprojekt mit vier renommierten Architekturbüros vier Wohngebäude, bei denen verschiedene Holzbauweisen (Massivholz, Holzrahmen- und Holzskelettbau) bewertet und verglichen werden. Die Entwürfe der Architekten und der detaillierte Anforderungskatalog der Stiftung wurden in mehreren Workshops diskutiert und verbessert.

Alle vier Häuser in der Brühler Albert-Einstein-Straße werden nachhaltig mit Holz aus den Stiftungswäldern errichtet. Ein Gebäude wird ab Oberkante Keller komplett in Massivholzbauweise ohne Leim nur auf Basis von Dübeltechnik errichtet. Ein anderer Entwurf sieht einen Leichtholzbau vor, der mit Molke und Soda imprägnierte Holzwole als Dämmung nutzt. Das Ingenieurbüro Transsolar Energietechnik führte für alle Planungen Simulationen zur Dämmstärkenminimierung durch, was Baukosten senkt und Wohnfläche schafft (siehe Infobox zum Vergleichsprojekt in Brühl auf Seite 30).

Bei der Planung wurde der gesamte Lebenszyklus der Gebäude betrachtet, auch im Hinblick auf die „Graue Energie“. Umgesetzt werden unterschiedliche energetische Konzepte, unter anderem mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen zur Energiegewinnung. Ebenso berücksichtigt wurden Tageslichtverfügbarkeit, abgestimmte Fensterflächen und ein nachhaltiges Lüftungskonzept sowie barrierefreie respektive barrierearme Wohnungen und sogenannte



In der Heidelberger Kirschgartenstraße baut die Stiftung Schönau 14 Mietwohnungen in nachhaltiger Holzmodulbauweise – mit Holz aus den stiftungseigenen Wäldern

Schaltwohnungen, die einen flexiblen Grundriss aufweisen und bei denen sich bestimmte Zimmer der einen oder anderen Wohneinheit zuordnen lassen. Ab Mitte 2023 werden die Bauten fertiggestellt sein.

Das Massivholzbauprojekt in Brühl lässt sich wegen des Leuchtturmcharakters mit anderen modularen und seriellen Bauprojekten nicht vergleichen. Trotz des hohen Aufwands wird die Stiftung Schönau in Brühl jedoch auskömmliche Renditen erzielen – und zeigen, dass sich Nachhaltigkeit und hohe Wohnqualität mit der notwendigen Wirtschaftlichkeit verbinden lassen.

Serielles Bauen

Das explizite Ziel der die Stiftung Schönau ist es, verstärkt im Holzsystembau mit verschiedenen Anbietern zu arbeiten, um auch eine Varianz im äußeren Erscheinungsbild zu erreichen. Derzeit realisiert beziehungsweise plant sie sechs Systembauten: zwei in Heidelberg, drei in Edingen, einen in Karlsruhe. In Karlsruhe setzt sie weiterhin eine Dachaufstockung im Systembau in Kombination mit einer Strangsanierung um. Bei diesen Systemhäusern werden Fundament und Treppenhäuser in Beton ausgeführt. Der Sanitärbereich wird in hoher Qualität fertig angeliefert und muss nur noch an die richtige Stelle im Stockwerk abgesetzt werden.

Für diese Bauten der Stiftung Schönau lassen sich die in Aussicht gestellten kurzen Bauzeiten vorläufig bestätigen. So wird bei das derzeit in Bau befindliche Objekt in der Heidelberger Kirschgartenstraße mit 14 Wohnungen – sechs Zwei-, vier Drei- und vier Vierzimmerwohnungen – und rund 1.000 m² Wohnfläche im Herbst 2022 fertig werden. Mit einer Bauzeit von elf bis zwölf Monaten wird gerechnet. Das ist deutlich weniger als mit konventionellem Bauen machbar wäre.

Ähnlich sieht es in der Oberen Seegasse, ebenfalls in Heidelberg, aus. Hier entstehen neun Wohnungen – jeweils zwei Wohnungen mit zwei, vier und fünf Zimmern sowie drei mit drei Zimmern – mit rund 750 m² Wohnfläche in Holzsystembauweise, die im Frühjahr 2023 fertiggestellt sein sollen, sich an den lokalen Marktpreisen orientieren und entsprechend der Förderrichtlinien nettokalt 11,50 bis 13,50 €/m² kosten werden. >



Zur Auf- und Unterputz-Montage!

Flexibel!

Das Digitale Brett im Treppenhaus:
Entscheiden Sie sich für das Original!

- auf Putz weniger als 65 Millimeter tief
- eleganter Einbau als Unterputzkonstruktion möglich
- entspricht den Verkehrssicherungspflichten



Das Digitale Brett

Näher dran am Mieter!



Vier renommierte Architektur- und Planungsbüros hat die Stiftung Schönau bei ihrem Projekt in Brühl eingebunden. So entstehen vier Häuser unterschiedlicher Ausgestaltung in Holzbauweise. Zusätzlich ist mit den Heidelberger Element A Architekten ein Büro für die Projektleitung und den Innenausbau aller Häuser verantwortlich

Brühl: Wohnquartier in Holzbauweise

Haus 1

- Architekten: Partner und Partner Architekten, Berlin
- Außenwände und Innenwände: Holzmassivbau (System Rombach) – Eigenholz
- Decken: Holzmassivbau (Brettstapelbauweise) – Eigenholz
- Fassade: zum Teil hinterlüftete Glasfassade zur thermischen Aufheizung, zurzeit vorgehängte Holzfassade als vertikale Holzschalung, vorvergraut

Haus 2

- Architekten: Beyer Weitbrecht Stotz + Partner, Stuttgart
- System: Baufriz
- Schwerpunkt: baubiologisch geprüfte Baustoffe
- Außenwände: Holzrahmenbau mit Sägespän-Dämmung
- Decken und Innenwände: Holzrahmenbau
- Fassade: vorgehängte Holzfassade, vertikale Holzschalung, vorvergraut

Haus 3

- Architekten: Hermann Kaufmann Architekten, Scharzach (Österr.)
- Außenwände: Holzmassivbau (System Rombach) – Eigenholz
- Innenwände: Holzrahmenbau
- Decken: Holzmassivbau (Brettstapelbauweise) – Eigenholz
- Fassade: vorgehängte Holzfassade als Schindelfassade, vorvergraut

Haus 4

- Architekten: Roedig Schop Architekten, Berlin
- Außenwände: Holzskelettbau mit nichttragenden Füllelementen aus Holzrahmenelementen
- Decken: Holzskelettbau mit Massivholzdecken aus Brettschichtholz
- Innenwände: Trockenbau
- Fassade: vorgehängte Holzfassade als vertikale Holzschalung, vorvergraut

In Edingen-Neckarhausen, zwischen Mannheim und Heidelberg gelegen, entstehen drei weitere Systembauten – unter anderem im Amselweg.

Neben direkten Kostenvorteilen ist aus Bauherrensicht besonders die frühere Realisierung von Mieteinnahmen attraktiv. Durch die Vorfertigung der Module in trockenen Industriehallen verringert sich zudem die Witterungsabhängigkeit, was die Planung vereinfacht und das Risiko von Bauverzögerungen vermindert. Zudem lassen die damit einhergehenden standardisierten Prozesse insgesamt eine Qualitätssteigerung erwarten. Selbst nicht sichtbare Details sind akkurat vorbereitet. Serielles Bauen senkt auch die Belastung der Anwohner während der Realisierungsphase. Zum einen durch die kürzere Bauzeit und zum anderen dadurch, dass die Montage der vorgefertigten Bauteile auf der Baustelle mit deutlich geringeren Lärm- und Staubemissionen verbunden ist als bei herkömmlichem Bauen. Durch die kürzeren Transportwege wird das Bauen zudem nachhaltiger, was in Zukunft auch die Attraktivität der Immobilie steigern kann. Kürzere Bauzeiten verringern darüber hinaus die Risiken für plötzliche Kostensteigerungen durch singuläre Ereignisse – wie Lieferkettenstörungen, Material- und Personalmangel durch Pandemien, Extremwetter oder Kriege –, die vielen Branchen ihre Abhängigkeiten und „Verletzlichkeiten“ deutlich aufgezeigt haben.

Kein architektonischer Einheitsbrei

Neben den harten Entscheidungskriterien wie Bauzeiten oder -kosten gibt es die häufig wenig beach-

teten weichen Faktoren, die für die Stiftung Schönau jedoch von vitalem Interesse sind. Wichtig ist der Stiftung, dass ihr bei einem seriellen Bauprojekt ein Ansprechpartner auf Anbieterseite für alle Fragen zum Bauablauf zur Verfügung steht. Der interne Aufwand verringert sich dadurch deutlich, denn es müssen nicht mehrere Architekten, Planer und Handwerker koordiniert werden. Die bisherigen Erfahrungen belegen eine höhere Qualität sowohl im Hochbau als auch beim Innenausbau – zumal die Gefahr von individuellen Fehlern bei Planung und Ausführung durch die industrielle Vorfertigung beim seriellen Bauen geringer ist.

Nicht bestätigt wurde bei den bisherigen Projekten der Stiftung Schönau das Vorurteil, die Modulbauweise würde zu einem architektonischen Einheitsbrei führen. Bei den für den seriellen Bau zuständigen Projektpartnern konnte die Stiftung immer individuelle Wünsche platzieren, die für eine individuelle Ausprägung der Objekte sorgen und es möglich machen, beispielsweise durch die Dachformen auf den baulichen Kontext vor Ort einzugehen. Architektonisches Einerlei entsteht erfahrungs- >



Projekt „Obere Seegasse“ in Heidelberg: Modulares und seriellles Bauen führt nicht automatisch zu einem architektonischen Einheitsbrei, individuelle Bauherrenwünsche lassen sich grundsätzlich erfüllen

KEIN HOLZZWEIG*

*Regionale Baustoffe sind nachhaltiger – Kalksandstein von KS-ORIGINAL ist im Wohnungsneubau überlegen. inzukunftks.de

Kalksandstein
KS*
DAS ORIGINAL

Die Stiftung Schönau realisiert mehrere Wohnbauprojekte in serieller Holzmodulbauweise

Projekt	Status	Infos/Kurzbeschreibung
Edingen, Amselweg	Baurechtsschaffung	Städtebaulicher Vertrag in Ausarbeitung
Heidelberg, Kirschgartenstraße	Ausführung	14 Wohneinheiten mit 1.053 m ² Wohnfläche
Heidelberg, Obere Seegasse	Baugenehmigungsverfahren	9 Wohnungen mit ca. 750 m ² Wohnfläche
Karlsruhe, Insterburger Straße	Wettbewerb stattgefunden, serielle Bauweise gefordert	Marktanalyse

Quelle: Stiftung Schönau

gemäß nicht durch die Bauweise, sondern vor allem durch überzogene Renditeanforderungen.

Worauf müssen Bauherren achten?

Durch das modulare und serielle Bauen lassen sich nach den bisherigen Erfahrungen der Stiftung Schönau handfeste Vorteile realisieren. Allerdings steckt der Teufel auch hier im Detail. So muss die vertragliche Gestaltung mit dem Systembau-Anbieter den gleichen Grundsätzen folgen wie beim konventionellen Bauen. Das betrifft beispielsweise eine wohldefinierte Baubeschreibung, festgelegte Qualitäten und Gewährleistungsfragen. Ebenso muss berücksichtigt werden, dass Aufwand und Kosten noch von anderen Randbedingungen mitbestimmt werden. Überlange Genehmigungsverfahren beispielsweise können die gewonnenen Vorteile durch kurze Bauzeiten schnell wieder zunichtemachen. Individuelle Wünsche des Bauherren sind rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen, denn naturgemäß existieren bei einem Modulbausystem insgesamt weniger Eingriffsmöglichkeiten als bei frei geplanten Objekten.

Stiftungsvermögen professionell bewirtschaften

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden. Der Unternehmenszweck ist die professionelle Bewirtschaftung des Stiftungsvermögens. Die Erträge daraus dienen der Erfüllung des Stiftungszwecks und fließen überwiegend direkt in den Haushalt der Evangelischen Landeskirche zur Finanzierung kirchlichen Bauens sowie von Pfarrstellen. Die Stiftung erzielt Erlöse aus rund 21.000 Erbbau- und Pachtverträgen, der Vermietung von rund 900 Wohnungen, Investitionen in Immobilienfonds sowie der Bewirtschaftung von 7.600 ha Stiftungswald.

Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (Odenwald). Seit ihrer Gründung im Jahr 1560 verfolgt die Stiftung die Maxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen sowie nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Sie beschäftigt etwa 85 Mitarbeitende und ist eine der ältesten Institutionen Heidelbergs.

Nachhaltigkeit

Unter Kostengesichtspunkten, vor allem aber auch aus Nachhaltigkeitsgründen, strebt die Stiftung Schönau bei ihren Holzbauprojekten die Verwendung des eigenen Holzes aus den nachhaltig bewirtschafteten Stiftungswäldern an. Denn die Kombination aus Bauqualität, Baugeschwindigkeit und Nutzung des Rohstoffes Holz reflektiert das Verständnis von Nachhaltigkeit der Stiftung in bester Weise.

Beim Systembau-Anbieter muss dazu die Anlieferung des Holzes in den standardisierten und durchgetakteten Arbeits- und Produktionsablauf integriert werden. Zusätzlich konnte noch ein regionaler Verarbeiter (Sägewerk) gewonnen werden, sodass jeder Baumstamm dem jeweiligen Haus zugeordnet werden kann. Durch engagierte Zusammenarbeit der Stiftungs-Abteilungen Immobilien und Forst mit dem Systembauanbieter und dem Verarbeiter konnte dieses für den modularen Holzsystembau noch ungewöhnliche Vorhaben realisiert werden.

Fazit

Nach den bisherigen Erfahrungen der Stiftung Schönau verkürzt serielles Bauen die Bauzeit deutlich. Nach erster Abschätzung sind auch Kostenvorteile im Vergleich zum konventionellen Bauen realisierbar. Doch der Kostenvorteil „eigenes Holz“ wird durch komplizierte Logistik und Administration zumindest teilweise auch wieder aufgezehrt. Doch sind ökonomische Vorteile nicht allein entscheidend, kann die vertikale Wertschöpfung nach dem Motto „vom Samen zum Balken“ auch gelebte Nachhaltigkeit umsetzen. Bauherrenwünsche können je nach Anbieter auch bei hochstandardisierter Modulbauweise berücksichtigt werden und sorgen nicht zuletzt für architektonisch interessante Objekte. Serielles Bauen kann eine gute Möglichkeit sein, selbst bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auskömmliche Renditen zu erzielen.

Der Baufortschritt in Brühl lässt sich live mit der Webcam der Stiftung Schönau verfolgen:
<https://stiftungshoenau01.hi-res-cam.com/>

NEU

■ GEBERIT

GEBERIT ACRYL-DUSCHFLÄCHE NEMEA BODENEBCN FÜR JEDES BUDGET

GEBERIT
BAUTREFF 2022
www.geberit.de/bautreff

HOCHWERTIGE DESIGNABDECKUNG

Der Ablauf mit dem Standarddurchmesser von 90 mm kann durch die Designabdeckung mit Chromring und Haarkamm abgedeckt werden.

MATTIERTES SANITÄRACRYL

Mattierte, haptisch angenehme Oberfläche aus langlebigem Sanitäracryl mit Rutschhemmklasse A.

PASSENDEN ABDICHTSET

Für sichere Erfüllung der Abdichtnormen und einfache Abstimmung mit dem Fliesenleger.

CLEVERE INSTALLATIONSTECHNIK

Ein erprobtes Set aus Traversen und Füßen erleichtert den baustatisch korrekten Einbau der Duschfläche. Für die Ausrichtung und Höhenanpassung der Füße ist kein Werkzeug erforderlich.

**KNOW
HOW
INSTALLED**

Die neue Duschfläche Geberit Nemea bietet mit neun verschiedenen Größen eine wirtschaftliche Lösung für den Einbau bodenebener Duschen, zum Beispiel im Objektbereich oder bei preis-sensitiven Bauvorhaben. Sie verbindet zeitlos elegantes Design mit angenehmer Haptik und ist dank des cleveren Montagesystems leicht einzubauen. Erleben Sie selbst, wie Sie mit Geberit Nemea Zeit und Geld sparen können.

www.geberit.de/nemea

TDM NEUES BAUEN

Wohnungsneubau in Serie

Einmal geplant, vielfach gebaut. Modulares und serielles Bauen verspricht schnell erstellten, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu günstigen Preisen. Viele Projekte wurden bereits realisiert. Die Erfahrungen der Unternehmen, die bereits in Serie gebaut haben, sind positiv.

Von Hartmut Netz

Die Hamburger Saga Unternehmensgruppe präsentierte im September 2018 mit ihrem Systemhaus-Konzept schon eine Antwort auf Wohnungsmangel und steigende Mieten. Bestehend aus unterschiedlich kombi-

nierbaren Modulen, lassen sich bis zu 17 Reihenhaus- und 40 Mehrfamilienhaus-Varianten zusammenstellen. Ein derartiges Bauen mit vorgefertigten Modulen soll den Wohnungsbau in der Hansestadt beschleunigen, hohe Qualitätsstandards garantieren und günstige Mieten ermöglichen. Mit dem Konzept, das in enger Abstimmung mit den städtischen Behörden entwickelt wurde, war die Saga eine der Branchen-Vorreiterinnen in Sachen serielles und modulares Bauen. Auch andere Wohnungsunternehmen wie unter anderem die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstädte Wohnstadt, die Berliner Stadt und Land Wohnbauten GmbH, die Bremer Gewoba Bauen und Wohnen AG oder die Nürnberger WBG Nürnberg GmbH erdachten früh modular und seriell erstellbare Wohnungsbau- oder Typenhauskonzepte.

Einsparpotenzial

Das erste Systemhaus-Vorhaben der Saga ist im grünen Hamburger Stadtteil Farmsen-Berne im Bau. In der August-Krogmann-Straße entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt 400 Wohnungen und vier Reihenhäuser. Der erste Bauabschnitt mit knapp 140



Hartmut Netz
freier Journalist
MÜNCHEN

öffentlich geförderten Wohnungen wird voraussichtlich noch in diesem Sommer bezugsfertig sein. Die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss verfügen über Gründächer, erfüllen den KfW-55-Standard und sind barrierefrei gemäß Hamburger Bauordnung. Die Wohnungen sind zwischen 47 und 100 m² groß und mit Balkon oder Loggia ausgestattet. Ladepunkte für E-Bikes und Elektroautos sind baulich vorbereitet und können nachgerüstet werden.

Die Bauten sollten einen vergleichsweise hohen Wohnstandard bieten, zu dem die anfänglich geplante Netto-Kaltmiete von 6,50 €/m² auf den ersten Blick nicht so recht passen will. Doch die Saga rechnet mit Synergie-Effekten. Kern des Systemhaus-Konzepts sind sogenannte Typengenehmigungen, was bedeutet, dass jede mit den Modulen aus dem System-Baukasten mögliche Hausvariante einmal beispielhaft durchgeplant und von den Behörden genehmigt wurde. Ein derartiges Vorgehen ersetzt zwar die eigentliche Baugenehmigung nicht, beschleunigt das Verfahren jedoch ungemein. Hinzu kommen Kostenersparnisse durch die Serienfertigung von Bauteilen und die systembedingt stark vereinfachte Bauplanung. Die Beratungsgesellschaft McKinsey bezifferte das Einsparpotenzial serieller gegenüber konventioneller Bauweise auf bis zu 20 %.

Rahmenvereinbarung

Zügig bezahlbaren Wohnraum in guter städtebaulicher Qualität zu schaffen, ist auch die Kernidee der Rahmenvereinbarung für serielles und modulares



Alle Wohnungen in den beiden Serienhäusern der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Nordhausen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse

Bauen, die 2018 gemeinsam von GdW, Bundesbauministerium, Bundesarchitektenkammer und Bauindustrie auf den Weg gebracht wurde (siehe hierzu Seite 38 in dieser DW). Auch hier gilt: Standardisierung, Vorfertigung sowie vereinfachte Ausschreibungen und die vereinbarten, transparenten Kostenrahmen sollen Zeit und Geld sparen. Aus dem Angebot von neun beteiligten Herstellern wählen Wohnungsunternehmen zu festgelegten Preisen passende Wohngebäude. Je nach Hersteller können sie auch individuell leicht modifiziert realisiert werden. Einzelne Teile wie Wände oder Treppen bis hin zu ganzen Wohnsegmenten wie Nasszellen oder Küchenmodule, komplett mit Fliesen und Steckdosen, können in der Fabrik vorgefertigt und auf der Baustelle zum Bauwerk zusammengefügt werden – eine Art Industrialisierung des Wohnungsbaus.

Zwei Module ergeben eine Wohnung

Eine ganze Reihe von Wohnhäusern sind auf Basis der GdW-Rahmenvereinbarung bereits gebaut worden (siehe zum Beispiel DW 5/2022, Seite 44). Den Anfang machte die Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus (KWB) mit einem Mehrfamilienhaus im hessischen Idstein, das innerhalb von vier Wochen gebaut und nach vier Monaten bezugsfertig war. Inzwischen hat die KWB insgesamt 91 Wohneinheiten in serieller Bauweise errichtet. In Hildesheim hat das kommunale Wohnungsbauunternehmen KWG ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten errichtet. Jede der 68 bis 77 m² großen Wohnungen besteht aus zwei vorgefertigten Modulen. In Stuttgart-Bad Cann-



Im grünen Hamburger Stadtteil Farmsen-Berne entstehen in drei Bauabschnitten rund 400 Wohnungen in Systemhäusern. Visualisierung der Quartiersmitte

statt baut die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft 329 Personalwohnungen für Mitarbeiter des Klinikums Stuttgart in serieller Bauweise.

Auch zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Wohnungen im thüringischen Nordhausen, errichtet von der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG) auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes, sind Serienhäuser. Die Wohnungsgrößen variieren von zwei bis vier Zimmern, alle Wohnungen sind mit Terrasse oder Balkon ausgestattet, mehrere Funktionsgebäude mit Abstellräumen ersetzen das Kellergeschoss. Die serielle Fertigung habe eine kurze Bauzeit von nur knapp einem Jahr ermöglicht, berichtet SWG-Geschäftsführerin Inge Klaan: „Schneller kann man nicht bauen.“ Mit 8,50 €/m² liegen die Mieten allerdings deutlich >

über dem Nordhausener Schnitt von etwas über 5 €. „Diese Mieten brauchen wir, um die Häuser zu refinanzieren“, erläutert Klaan: „Die Wohnungen waren trotzdem nach vier Wochen vergeben.“

Hemmnisse

Trotz einer ganzen Reihe in Angriff genommener oder in Planung befindlicher Bauvorhaben ist der Bau von Serienhäusern nach wie vor nicht die Regel. Bevor sich serielles Bauen in großem Stil durchsetzt, gilt es noch einige Hürden aus dem Weg zu räumen. „Aktuell gibt es nur wenige Bauunternehmen auf dem Markt, die 300 Einheiten oder mehr stemmen können“, konstatiert Jutta Albus, Juniorprofessorin für Ressourceneffizientes Bauen an der Technischen Universität Dortmund. „Es braucht Programme auf Bundesebene, die das fördern.“ Hinzu kämen rechtliche Hürden. Zwar sei die für den Serienbau notwendige Typengenehmigung seit Februar 2019 in der Musterbauordnung verankert, habe es jedoch noch nicht in alle Landesbauordnungen geschafft, sagt die Architektin.

Zudem gibt es in der Baubranche Bedenken. Von Architekten-Seite ist immer wieder zu hören, serielles Bauen gefährde die Baukultur und unter dem Schlagwort „Platte 2.0“ wird mitunter vor architekto-

nischem Einheitsbrei in den Städten gewarnt. „Manche Architekten und Planer fühlen sich durch serielles Bauen in ihrer Gestaltungsfreiheit eingeschränkt“, berichtet Albus. Doch seriell sei nicht automatisch gleichzusetzen mit Monotonie: „Auch Bauen mit System kann sehr flexibel sein.“ Allerdings dürften die Fehler der 1960er und 1970er Jahre nicht wiederholt werden, mahnt sie: „Der Kontext, in dem gebaut wird, muss viel stärker berücksichtigt werden.“

Jutta Albus ist darüber hinaus skeptisch, ob sich mit den bis dato gebauten Kleinserien die erhofften Einsparpotenziale überhaupt realisieren lassen. „Wie viel sich sparen lässt, hängt von der Projektgröße ab“, sagt sie: Ein Vorhaben mit mehr als 50 Wohnungen sei wirtschaftlicher als ein kleines mit nur 15. Doch selbst, wenn Typen- oder seriell erstellte Gebäude künftig in größerer Stückzahl „vom Band laufen“, ist der Weg zum preisgünstigen Wohnraum noch längst nicht frei. Denn – unabhängig von allen Baumaterial- und Ressourcenfragen – dort, wo die Wohnungsknappheit am größten ist, fehlt es vor allem an günstigem Baugrund. Doch ein Vorteil bleibt: die größere Schnelligkeit. Die Zeit, in der die Nachbarschaft durch Bauemissionen oder -absperungen beeinträchtigt wird, ist kürzer. Und: Das Gebäude steht schneller und kann eher vermietet werden. —

INTERVIEW MIT INGE KLAAN

„Keine qualitativen Unterschiede“



Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbh Nordhausen (SWG) war eines der ersten kommunalen Unternehmen, die ein Mehrfamilienhaus auf Basis der GdW-Rahmenvereinbarung errichtet haben. SWG-Geschäftsführerin Inge Klaan berichtet über ihre Erfahrungen mit der seriellen und konventionellen Bauweise, den Vorteil von Festpreisen und die Unterschiede zur DDR-Platte.

Viele Menschen haben beim Stichwort serielles Bauen schnell das Bild der DDR-Platte im Kopf. Zu Recht?

Nein. Die Flexibilität macht den Unterschied. Das DDR-Wohnungsbauprogramm, das nach dem Krieg in fast allen Städten durchgezogen wurde, bestand aus zentral geplanten, wenig flexiblen Haus- und Wohnungstypen mit festgelegten Fassaden. Die Grundrisse

beim seriellen Bauen können dagegen sehr individuell sein. Auch die Fassadenplanung ist frei.

Wie unterscheiden sich konventionelle und serielle Bauweise?

Die Abläufe beim seriellen Bauen sind grundlegend anders. Man muss schon sehr früh wissen, welche Ausstattung man in den Wohnungen haben will. Wo gehören Steckdosen hin, welche Fußbodenbeläge sollen rein? Das alles schon vorab zu entscheiden, ist eine besondere Herausforderung.

Ist ein seriell gebautes Wohnhaus billiger als eins in konventioneller Bauweise?

Wir haben damals vorausgesetzt, dass es zumindest nicht teurer ist. Das hat sich erfüllt. Den Vorteil des seriellen Bauens auf Basis der GdW-Rahmenvereinbarung sehe ich in der

Preisstabilität und der sehr kurzen Bauzeit. Die Entscheidung, so zu bauen, fiel 2019. Unsere Mieter sind elf Monate nach Baubeginn eingezogen und das Vorhaben wurde zu den geplanten Kosten realisiert. Bei konventioneller Bauweise hätten uns dagegen die Kostensteigerungen und die eingeschränkte Materialverfügbarkeit im Baugewerbe voll erwischt.

Dann wurden Ihre Erwartungen an die serielle Bauweise erfüllt?

Übererfüllt. Auch wir waren zunächst skeptisch, ob die Qualität stimmt. Doch es gibt keine qualitativen Unterschiede von serieller zu konventioneller Bauweise. Am Schluss waren alle Zweifel ausgeräumt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Hartmut Netz.

Glasfaser bis in die Wohnung

**Ganz entspannt mit unserem
zuverlässigen FTTH-Service.**

**Kostenfreien
Vor-Ort-Termin
vereinbaren**

Gelassen bleiben und mit aller Ruhe von unserer Erfahrung profitieren: Als Experten begleiten wir Sie persönlich vom kostenfreien Vor-Ort-Gespräch über die Koordination der Arbeiten bis zum Service danach. Entscheiden Sie sich für FTTH – Ganz einfach mit M-net.



m-net.de/ftth

M-net

TDM SERIELLES UND MODULARES BAUEN

Schneller zu mehr bezahlbarem Wohnraum

Das serielle und modulare Bauen erlangt zunehmende Bedeutung. Es kann das Bauen erleichtern und beschleunigen sowie Effizienz- und Kostenvorteile heben. Eine große Rolle spielt dabei eine im Jahr 2018 vom GdW für seine Mitgliedsunternehmen entworfene Rahmenvereinbarung mit neun Anbietern. Diese wird nun evaluiert. Ein Einblick.

Von Michael Neitzel und Marius Lux

Mit der Rahmenvereinbarung „Serielle und modulares Bauen“ hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. für seine Mitglieder erstmals die Möglichkeit geschaffen, aus neun innovativen und qualitätsvollen Systemkonzepten in einem vereinfachten Verfahren eine Auswahl zu treffen und daraus einen Bauauftrag für ein Grundstück auszulösen. Um aus diesem völlig neuen Vorgehen für die Zukunft Schlüsse ableiten zu können, wird die Umsetzung laufend evaluiert.

Die Rahmenvereinbarung als Instrument zur Schaffung von Wohnraum

In den Ballungsräumen fehlt bezahlbarer Wohnraum. Das serielle und modulare Bauen kann einen Beitrag dazu leisten, schnell zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In der Vergangenheit haben diese Bauweisen Assoziationen an Großsiedlungen vor allem der 1970er und 1980er Jahre in Ost- und Westdeutschland ausgelöst; ihnen wurde mit Skepsis begegnet.

Der heutige serielle und modulare Wohnungsbau unterscheidet sich von den damals errichteten Siedlungen fundamental. Heute basiert serielle und modulare Bauen auf intelligenten Systemkonzepten, mit denen qualitätsvolle und architektonisch anspruchsvolle Gebäude entstehen können.



Michael Neitzel
Geschäftsführer
InWIS – Forschung
und Beratung GmbH
BOCHUM

Die Bundesregierung hat sich daher zum Ziel gesetzt, das serielle und modulare Bauen zu fördern, um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Ein wichtiges Instrument ist dabei die seit Mai 2018 laufende Rahmenvereinbarung „Serielle und modulares Bauen“, die der GdW ausgeschrieben und für seine Mitgliedsunternehmen abgeschlossen hat.

Bilanz der Rahmenvereinbarung und realisierte Bauvorhaben

Die bisherige Bilanz kann sich sehen lassen: Bislang wurden aus der Rahmenvereinbarung 30 Bauvorhaben mit etwa 1.700 Wohneinheiten beauftragt.

Die Bauvorhaben liegen vorrangig in den Ballungsräumen, ein Großteil davon in Berlin, aber auch in den Großräumen Frankfurt und Stuttgart – also dort, wo zusätzlicher Wohnraum dringend benötigt wird. Der weit überwiegende Teil der Bauvorhaben ist von kommunalen beziehungsweise öffentlichen Wohnungsunternehmen in Auftrag gegeben worden. Viele dieser Wohnungsunternehmen, die einen Auftrag ausgelöst haben, sind erst durch die Rahmenvereinbarung angeregt worden, ein Bauvorhaben statt konventionell auf diese Weise umzusetzen.

Das durchschnittliche Mietenniveau liegt in einer Spanne von 6,80 und 10,50 €/m² (Nettokaltmiete). Geht man für frei finanzierte Neubauwohnungen sonst von einem Marktniveau ab 11,00 €/m² und deut-



Marius Lux
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter
InWIS – Forschung
und Beratung GmbH
BOCHUM

Lage der Bauvorhaben in Deutschland



Die Karte verdeutlicht, dass die aus der Rahmenvereinbarung ausgelösten beziehungsweise auf ihrer Basis entwickelten Projekte überwiegend in den Ballungsräumen oder in Regionen mit hoher Wohnungsnachfrage liegen

lich darüber hinaus aus, so werden mit der Rahmenvereinbarung vor allem preisgünstige Wohnungen geschaffen. Rund 40 % davon mit öffentlicher Förderung.

Häufig sind die Bauvorhaben im Rahmen einer eigenständigen Entwicklungsmaßnahme in einem Neubaugebiet entstanden. Doch sie kamen auch in Baulücken und für Blockrandbebauung zum Einsatz. Überwiegend wurden reine Wohngebäude errichtet. Bei drei Projekten wurde eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss realisiert.

In rund der Hälfte der Bauprojekte ist nicht das Basisangebot beauftragt worden, sondern es wurden vor allem auf Wunsch der Bauherren individuelle Anpassungen vorgenommen. Besonders häufig wurde ein höherer energetischer Standard vereinbart.

Auch der Standard der Ausstattung, die Form des Daches und die Art der Fassade sind verändert worden. Die Bauweisen bieten innerhalb der vom Systemkonzept vorgegebenen Grenzen unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten, die mit den Anbietern besprochen werden können. In drei Fällen waren Änderungen durch Anforderungen der Kommune oder der öffentlichen Wohnraumförderung erforderlich. Anpassungen können generell zu höheren Baukosten führen, die im Einzelfall zu betrachten sind.

Als zentrale Vorteile haben die befragten Wohnungsunternehmen eine kurze Planungs- und Bauzeit benannt. Vor allem mit der Bauzeit waren die Bauherren sehr zufrieden. Zur baulichen Qualität der modular errichteten Gebäude wurden positive Einschätzungen abgegeben. >

INTERVIEW MIT FABIAN VIEHRIG

„Wir müssen auf die veränderten Rahmenbedingungen reagieren“



Der Leiter Bauen und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erläutert, welche Erkenntnisse er aus der Evaluation der Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Wohnungsbau zieht.

Für die Wohnungswirtschaft war die Konzeption der Rahmenvereinbarung ein Novum. War sie auch wirksam?

Aus Sicht des GdW war die Rahmenvereinbarung bisher sehr erfolgreich. Von Anfang an war klar, dass mit dem seriellen und modularen Bauen ein zusätzliches Angebot entsteht. Das konventionelle Bauen hat weiterhin seine absolute Berechtigung! Hiermit wurden und werden weitaus mehr Wohnungen gebaut.

Woran machen Sie den Erfolg fest?

Auch die Rahmenvereinbarung muss sich an den errichteten Wohneinheiten messen lassen. Etwa 3.000 Wohnungen sind ein toller Erfolg. Ein großer Teil ist bereits errichtet, der andere Teil ist vertraglich fixiert und in Projektierung. Bei der Konzeption gingen wir von etwa 5 % des jährlichen GdW-Neubauvolumens aus, was auch fast erreicht wurde. Jedoch bemisst sich der Erfolg an mehreren Kategorien. So galt es, nicht nur das typisierte, industrielle Bauen stärker in den Fokus der fachlichen Wahrnehmung zu rücken. Auch mussten sich Aspekte wie Prozess- und Baukostensicherheit sowie Ausführungsqualität und Geschwindigkeit im Projektverlauf beweisen. Einige Projekte haben dabei die Variabilität des Systembaus vortrefflich dargelegt. Generell passen Ausführung und Bauqualität zu unseren Ansprüchen. Es geht um die fertige Wohnung und nicht darum, wie sie gebaut wurde.

Was hat Sie überrascht? Was haben Sie nicht oder anders erwartet?

Die anfängliche auch negative Diskussion um die Verfahren des industrialisierten Wohnungsbaus hat mich überrascht. Warum im Vergleich zu den offensichtlichen Vorteilen die

Skepsis so dominierte, ist mir unbegreiflich. Noch vor dem ersten Projekt beherrschten ästhetische Gesichtspunkte die Debatte. Doch auch bei klassischen Bauverfahren gibt es genug Stolpersteine, Hürden und Fallen.

Begeistert haben mich Innovationskraft und -freude der Rahmenvertragspartner. Nach nun vier Jahren Laufzeit kann man die Weiterentwicklung einzelner Projekte bereits sehen. Mich freut, dass unsere Branche solche Chancen nutzt und Projekte realisiert. Überrascht haben auch die vielfältigen Detailfragen, die eine Rahmenvereinbarung natürlich nicht beantworten kann. Sie spielen aber für Bauherren eine große Rolle. Deshalb interessiert uns auch, was hier wie verbessert werden kann. Bestürzt hat mich, wie stark das Vergaberecht Bauherren einschränkt. Zwar lässt es auch andere Wege als die klassische Losvergabe zu, doch ist die Abweichung vom klassischen Weg mit großer Unsicherheit verbunden.

Welche Erwartungen haben Sie an die derzeitige Evaluierung der Umsetzung?

Ich begrüße die Evaluation ausdrücklich. Neue Möglichkeiten und Herangehensweisen auch wissenschaftlich zu untersuchen, ist wichtig. Gut ist, dass mit InWIS ein Partner an Bord ist, der die wohnungswirtschaftliche Perspektive einnehmen kann. Viele Erkenntnisse wird der GdW sicher schon „auf dem Schirm“ haben; die Evaluation wird sie dann hoffentlich bestätigen.

In der Bau- und Immobilienwirtschaft haben sich mittlerweile viele Rahmenbedingungen geändert. Wird es eine Nachfolgevereinbarung geben?

Der GdW beabsichtigt, eine „Rahmenvereinbarung 2.0“ aufzulegen. Derzeit arbeiten wir mit Hochdruck daran, bisherige und mögliche künftige Beteiligte zusammenzubringen, um die neuen Kernpunkte auszuloten. Richtig ist: Die Rahmenbedingungen haben sich verändert. Zum einen steht das nachhaltige Bauens viel stärker im Fokus. Zum anderen erschweren stei-

gende Baukosten, Materialknappheit und Personalmangel Planung, Kalkulation und Ausschreibung von Projekten. Hierauf muss die Rahmenvereinbarung reagieren. Preisgleitklauseln können nur auf Entwicklungen reagieren, die nicht sprunghaft innerhalb von Tagen und Wochen erfolgen. Es ist offen, ob diese Schwierigkeiten überhaupt auflösbar sind, oder ob eine andere Herangehensweise notwendig wird.

Liegen angesichts der immensen Fragen rund um das Thema Ressourcen – Energieträger, Grundstücke, Personal, Material, graue Energie – die Aufgaben überhaupt noch im Bereich des Neubaus? Müsste eine künftige Rahmenvereinbarung nicht eher die Bestandssanierung fokussieren?

Die Bestandssanierung wird in den nächsten Jahren in den Vordergrund rücken. Jedoch sind die Wohnungsaufgaben der vergangenen Jahre noch nicht gelöst. Deshalb ist eine Nachfolgevereinbarung wichtig – aber mit anderem Fokus: Der CO₂-Fußabdruck wird bei der Bewertung künftiger Projekte eine bedeutende Rolle spielen.

Eine Rahmenvereinbarung für die Bestandssanierung ist ein interessanter Gedanke. Die Rahmenbedingungen sind jedoch völlig anders. Bei den jeweils zu sanierenden Gebäuden bestehen ganz unterschiedliche Voraussetzungen und Anforderungen. Insofern dürfte es schwer sein, hierfür eine Rahmenvereinbarung zu entwickeln. Letzlich zeigen die Bemühungen um die Methoden des seriellen Sanierens, dass es auch in der Wohnungswirtschaft Potenziale hierfür gibt.

Stehen Marktakteure in nennenswerter Anzahl und Leistungsfähigkeit zur Verfügung, kann eine Rahmenvereinbarung zur seriellen Sanierung eine Option sein. Doch bis Standardlösungen zur Verfügung stehen, sind noch einige Herausforderungen zu lösen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

Perspektiven unterschiedlicher Akteursgruppen

Gegenstand der Evaluierung waren auch online-gestützte Befragungen bei unterschiedlichen Akteursgruppen – sowohl zur Rahmenvereinbarung als auch zum seriellen und modularen Bauen generell.

Über die Hälfte der befragten Wohnungsunternehmen hat sich bereits mit der Umsetzung von Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise befasst. Rund ein Drittel hatte bereits Wohngebäude in serieller und modularer Bauweise in Auftrag gegeben. Die Angebote aus der Rahmenvereinbarung wurden durchweg positiv bewertet: Rund zwei Drittel schätzen die technische Qualität als eher gut oder gut ein, 57 % die funktionale Qualität. Noch 40 % beurteilen die architektonische Qualität als eher gut oder gut, aber nur etwas mehr als ein Fünftel sieht dies für die städtebauliche Qualität als gegeben an.



Bauvorhaben der Stadt Böblingen, 26 WE einer Flüchtlingsunterkunft, Holzbauweise, Fertigstellung: 5/2021, Hersteller: AH Aktiv-Haus GmbH



Bauvorhaben der GEWO Nordhorn, 9 WE (gefördert), Stahlbeton-Bauweise, Fertigstellung: 5/2021; Hersteller: Solidbox GmbH

Positiv an der Rahmenvereinbarung haben einige Wohnungsunternehmen die Zeit- und Kostenersparnis durch die weggefallene EU-weite Ausschreibung hervorgehoben. Für Unternehmen, die dem öffentlichen Vergaberecht unterliegen, wird das nachgelagerte Vergabeverfahren („Miniwettbewerb“) als aufwendig eingeschätzt. Dies wurde auch von den Rahmenvertragspartnern auf der Bauseite kritisiert. Für eine Neuauflage des Verfahrens wird über eine Vereinfachung nachgedacht. Standortsspezifische Anforderungen stellen ein Hemmnis für die Realisierung dieser Bauweisen dar, beispielsweise bei ungünstigem Grundstückszuschnitt. >

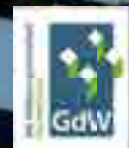
SERIELL BAUEN

Mit der ALHO
MODULBAUWEISE

**MODULARES BAUEN
IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!**

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür. Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Seriell und modulares Bauen“ des GdW.

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



PARTNER
Rahmenvertrag
serielles und
modulares
Bauen.



Für die befragten Bauunternehmen ist die Rahmenvereinbarung ein wichtiges Instrument zur Markterschließung. Die öffentlichkeitswirksame Kommunikation der Rahmenvereinbarung hat den Bekanntheitsgrad der Bauweisen gesteigert. Viele Aufträge werden derzeit nicht von Wohnungsunternehmen, sondern von anderen Bauherren ausgelöst. Kritisch haben die Bauunternehmen den Wunsch beurteilt, Anpassungen an den Systemkonzepten vorzunehmen, etwa zur individuellen Gestaltung oder zur Umsetzung kommunaler Anforderungen, weil dies zu höheren Kosten führen kann, die den Vorteil einer höheren Standardisierung konterkarieren.

Zwei Drittel der Kommunen sehen mit seriellen und modularen Bauweisen eine Möglichkeit, schnell zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für Kommunen sind eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung und eine gute städtebauliche Integration wichtig. Hier bestehen auch die größten Vorbehalte: Nur 14 % stimmen eher oder voll zu, dass eine hohe städtebauliche Qualität erreicht werden kann. Die Hälfte der Kommunen stimmt dem nicht oder eher nicht zu. Rund 30 % schätzen die Gestaltungsfreiheit eher als gering ein und empfinden dies als nachteilig.

Die befragten Architektinnen und Architekten zeigen sich offen für serielle und modulare Bauweisen. Ein Viertel der Befragten schätzt deren Stellenwert derzeit als eher hoch oder hoch ein. Vor allem sehen sie Vorteile in der Kostensicherheit und Termintreue. Vorbehalte gibt es hinsichtlich der Gestaltungsfreiheit bei und der Individualität von Systembauten.

Evaluation

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) führt das InWIS in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge SH) aus Kiel und dem Institut für Angewandte Bauforschung aus Weimar eine Evaluierung der Umsetzung der vom GdW initiierten Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen“ durch. Die Evaluierung der Rahmenvereinbarung beleuchtet die Perspektiven verschiedener Akteursgruppen (Bau- und Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, Architekturbüros sowie Kommunen) und erfasst fortlaufend sämtliche Bauvorhaben, die aus der Rahmenvereinbarung ausgelöst werden.

Zusätzlich wird die Einstellung zum seriellen und modularen Bauen abgefragt. Dazu finden Online-Befragungen, Fallstudien sowie Expertengespräche und Workshop-Formate statt. Beurteilungsmaßstab der Evaluierung sind die Ziele des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Die Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen“ des GdW hat eine Laufzeit bis Mitte Mai 2023. Danach wird ein Abschlussbericht erstellt.

Weitere Informationen zur Rahmenvereinbarung des GdW und zur Evaluierung erhalten Sie unter:

www.gdw.de/themen/bauen-und-technik/serielles-bauen/
www.tfp.de/Evaluierung-GdW-Rahmenvereinbarung

Hier wird künftig ein besseres Verständnis der Logik der Bauweisen baukulturelle und technische Aspekte zusammenführen können.

85 % der befragten Architektinnen und Architekten gehen zudem davon aus, dass der Stellenwert dieser Bauweisen künftig steigen wird. Eine größere Zahl von ihnen setzt sich mit diesen Bauweisen bereits näher auseinander. Einige arbeiten an eigenen Konzepten oder Studien.



Bauvorhaben der WDF Fellbach mbH, 21 WE (gefördert), Stahlbeton-Bauweise, Fertigstellung: 12/2021, Hersteller: Goldbeck GmbH



Bauvorhaben der GBW Bayreuth, 16 WE, Stahlbeton-Bauweise, 2/2021, Hersteller: Lechner Group

Fazit und Ausblick

Die Rahmenvereinbarung hat dazu beigetragen, das serielle und modulare Bauen und dessen Potenziale bekannter zu machen. Der Marktanteil dieser Bauweisen ist im Wohnungsbau noch vergleichsweise gering. Doch immer häufiger wird seriell und modulares Bauen bei der Konzeption von Bauprojekten in Betracht gezogen. Als Vorteil sei die kurze Planungs- und Bauzeit hervorgehoben, während Kostenvorteile und -sicherheit noch näher untersucht werden müssen. Wichtig ist es, die Einsatzmöglichkeiten auf unterschiedlichen Grundstücken und die Flexibilität bei der Gestaltung besser darzustellen.

Auch in dieser Legislaturperiode fördert die Bundesregierung das serielle und modulare Bauen weiter. Die geplante Neuauflage der Rahmenvereinbarung, die für das nächste Jahr vorgesehen ist, wird dafür einen weiteren Impuls setzen.

*Stand: Dezember 2021



**Am 03. und 04. November
in Hamburg**

Bauen und Wohnen 5.0

Was braucht die Wohnungswirtschaft?

www.dw-werkstatt.de



Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diewohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von

Die
Wohnungswirtschaft
DW

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland
GdW

TDM CRADLE-TO-CRADLE

Lebenszyklusbetrachtung als Innovationstreiber

In Hamburg entsteht mit „Moringa“ das erste nach Cradle-to-Cradle-Prinzipien gebaute Wohnhochhaus Deutschlands. Das Projekt betrachtet alle Gebäudelebenszyklusphasen, was zu innovativen Lösungen führt. Diese sind auch notwendig, um Klima- und Ressourcenschutz zu vereinen.

Von Dagmar Hotze

Die Situation in der Bau- und Immobilienwirtschaft ist paradox: Während die Preise für Rohstoffe und Baumaterialien unaufhörlich steigen – laut Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. verteuerten sich zwischen Januar 2021 und Februar 2022 Betonstahlmatten um 73 %, Dämmplatten um bis zu 42 % und Bauholz um 58 % –, türmen sich gleichzeitig die Berge von Bau- und Abbruchabfällen immer höher auf. Mit rund 230 Mio. t pro Jahr ist der Bausektor nach Auffassung des Umweltbundesamts (UBA) der größte Müllverursacher Deutschlands. Würde das enorme Recyclingpotenzial konsequent genutzt, blieben laut einer UBA-Studie wertvolle Ressourcen erhalten, die im Kreislauf geführt werden sowie vergleichsweise günstig und ohne Lieferengpässe erneut zur Verfügung stehen könnten. Zugleich zählt der Gebäudesektor zu den ärgsten Klimasündern hierzulande: 115 Mio. t CO₂ stießen Gebäude laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) im Jahr 2021 in die Luft. Das waren zwar 3,3 % weniger als im Jahr zuvor, dennoch wurde das Einsparziel der Bundesregierung von jährlich 113 Mio. t CO₂ verfehlt. Wie die Branche die CO₂-Emissionen bis 2030 auf 67 Mio. t pro Jahr drücken will und Gebäude in 2045 klimaneutral sein sollen, ist völlig offen. Zumal bisher nur die Betriebsphase der Immobilien im Fokus steht. Ohne Transformation linearer Wertschöpfungspro-



Dagmar Hotze
freie Journalistin
STENDAL

zesse zu kreislaufbasierten Geschäftsmodellen wird es allerdings nicht gehen. Schließlich dürfte die aktuelle Rohstoffknappheit vor dem Hintergrund des weltweiten Baubooms und geopolitischer Unwägbarkeiten kein vorübergehendes Phänomen sein.

Wohltuend für Klima, Mensch und Umwelt

Ein Meilenstein auf dem Weg zu einer zirkulären Bau- und Immobilienwirtschaft ist der demnächst am nördlichen Ufer des Baakenhafens im Elbbrückenquartier in der Hamburger Hafencity emporwachsende Wohnkomplex „Moringa“ mit rund 19.000 m² Bruttogeschosfläche. Drei Gebäude mit insgesamt rund 200 Mietwohnungen (80 davon öffentlich gefördert) zwischen 60 und 120 m² Wohnfläche, einer Kita, einem Café, Flächen für Co-Living und Co-Working sowie einigen anderen Nutzungen sollen hier bis voraussichtlich 2024 entstehen. Der Name ist mit Bedacht gewählt, gilt der aus Indien stammende Moringa Oleifera doch als Wunderbaum mit Heilungskräften. Wohltuend ist beim „Moringa“ beispielsweise, dass eine Versiegelung der bebauten 4.730 m² Grundstücksfläche durch begrünte Fassaden und Grünflächen kompensiert wird. Dadurch bekommen Flora und Fauna ein Habitat und die Aufbereitung und Nutzung von Regenwasser als Grauwasser (etwa für die Toilettenspülung) ist möglich. Darüber hinaus soll die Begrünung zur Temperaturabsenkung im Umfeld um bis zu 1,3 °C beitragen und den Lärm für die Bewohner um rund 40 % reduzieren. „Außerdem werden 80 % der zum Einsatz kommenden Materia-



Beim Projekt „Moringa“ werden die versiegelten Flächen durch begrünte Fassaden und Grünflächen ausgeglichen. Dadurch entsteht ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere in der Umgebung

lien recyclingfähig und gesundheitlich unbedenklich sein“, berichtet Vanja Schneider, Geschäftsführer der Moringa GmbH, der das 100-Mio.-€-Projekt gemeinsam mit Kadawittfeldarchitektur, der auf umweltverträgliche und kreislauffähige Industrieprodukte spezialisierten EPEA GmbH sowie dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer realisiert. Weiterhin mit von der Partie ist ein Expertengremium aus den Bereichen Biologie, nachhaltiges Wassermanagement und Facility-Management. Überdies wird angestrebt, durch ressourcenschonendes Bauen und Betreiben pro Jahr circa 500 t CO₂ einzusparen, verglichen zu konventionell realisierten Referenzgebäuden. Das

ambitionierte Projekt bekommt viel Aufmerksamkeit in der Branche, so wurde es zum Beispiel beim Polis Award 2022 mit dem 1. Preis in der Kategorie „Ökologische Wirklichkeit“ ausgezeichnet.

Planung macht den Unterschied

Derart umsichtig und weitblickend zu bauen, ist alles andere als üblich. Denn das Team konzipiert die Gebäude nicht, wie Bauvorhaben gewöhnlich ablaufen, lediglich mit Blick auf möglichst geringe Erstinvestitionen, sondern schließt sämtliche Zyklen, also auch die turnusmäßige Bauteilrevision und den Gebäuderückbau inklusive Materialwiederverwendung, in >

die Planung mit ein. Das eröffnet neue Perspektiven. „Statt die Strom- und Wärmeleitungen wie üblich zu verputzen, werden sie auf den Wänden verlegt, damit sie im Schadensfall leicht erreichbar sind“, so Schneider. Der Parkettboden wird nicht standardmäßig verklebt, sondern es kommt ein Stecksystem zum Einsatz, wodurch er sich unkompliziert ersetzen lässt. Für flexible Raumkonzepte sorgen als Holzständerwerk ausgeführte Außenwände, wofür FSC-zertifiziertes Holz verwendet wird, dessen Oberflächen naturbelassen und weder verklebt noch verleimt sind, damit es sich trennen lässt. Rückbaubar ist auch die elementierte opake Fassade mit hinterlüfteten Keramikplatten, die ebenso sortenrein zu trennen und zerstörungsfrei zu demontieren ist wie die Aluminiumfenster. „Aufgrund ihres kreislauffähigen Designs und der schonenden Einbauweise eignen sich viele Produkte zur Rücknahme und zum erneuten Einsatz, was Potenzial für bislang neue Geschäftsmodelle in der Branche bietet. Etwa der Abschluss von Leasingverträgen oder Rücknahmevereinbarungen mit Herstellern“, führt Schneider aus. Die Planungsgrundlage liefert der Anforderungskatalog der Hafencity. Die Verwendung problematischer Stoffe wird durch das Abfragen der Einhaltung der sogenannten „C2C Banned List of Chemicals“ in der Ausschreibung ausgeschlossen.

Die Wärmeversorgung geschieht über einen Fernwärmeanschluss, der circa 92 % seines Primärenergiebedarfs über die Abwärme einer benachbarten Kupferhütte speist. Überdies setzt man auf Wärmerückgewinnung und installiert 300 m² Photovoltaik auf dem Dach. Wie bei jedem Bauprojekt gibt es allerdings auch Unwägbarkeiten, mit denen umzugehen ist. Da der angedachte Recycling-Beton derzeit nur eingeschränkt verfügbar ist und Vorlaufzeiten von circa zwei Jahren hat, entschied man sich für eine Variante, bei der die Zuschlagsstoffe stark CO₂-reduziert produziert werden, was im Vergleich zu herkömmlichem Beton mindestens 25 % CO₂-Emissionen spart.

Keine Öko-Fantasie, sondern wirtschaftliches Kalkül

Das Gebäudekonzept entspringt keiner Öko-Fantasie, sondern ist vorausschauendes wirtschaftliches Kalkül. Denn auf eine Lebensdauer von 50 Jahren gerechnet, könnten sich neben ökologischen auch signifikante ökonomische Effekte einstellen, sollte der Faktor CO₂ zum Wertmaßstab für Gebäude werden. Davon geht Schneider jedenfalls aus, der sich seit cir-

„Aufgrund des kreislauffähigen Designs und der schonenden Einbauweise bietet Cradle-to-Cradle Potenzial für bislang unbekannte Geschäftsmodelle. Etwa der Abschluss von Leasingverträgen oder Rücknahmevereinbarungen mit Herstellern.“

Vanja Schneider
Geschäftsführer Moringa GmbH



Durch die recyclingfähigen Baumaterialien ist der Cradle-to-Cradle-Gebäudekomplex „Moringa“ nahezu vollständig rückbaubar

ca sechs Jahren mit den Cradle-to-Cradle-Prinzipien beschäftigt. Seiner Überzeugung nach haben Immobilien, die während ihres Lebenszyklus eine ausgeglichene oder idealerweise sogar positive Klimabilanz aufweisen und deren Rohstoffreste wertfrei obendrein schwarz auf weiß in einem Gebäudematerialpass dokumentiert sind, einen Wettbewerbsvorteil ge-

genüber Objekten, deren Materialität einer Black Box gleicht. Dieser werde sich zukünftig in klingender Münze auszahlen. Jedoch sei der Investitionsaufwand für Cradle-to-Cradle-inspirierte Gebäude derzeit noch höher als für herkömmlich geplante, 10 bis 30 % Mehrkosten müsse man schon veranschlagen. Der Aufwand rechne sich aber, wenn man einkalkuliere, dass das Emittieren von CO₂ langfristig äußerst kostspielig werden dürfte und Ressourcen vermutlich noch knapper und teurer würden. Dann seien CO₂-arme Gebäude mit ausgewiesenen Rohstoffrestwerten gegenüber konventionellen klar im Vorteil, so Schneiders Prognose.

Über das Projekt „Moringa“

- Standort: Elbbrückenquartier in der Hamburger Hafencity
- Fläche: 3 Baukörper, bis zu 12 oberirdische Vollgeschosse, 1 Untergeschoss, Tiefgarage, ca. 20.000 m² Brutto-Grundfläche, davon ca. 17.700 m² Wohnen
- Nutzung: rund 200 Mietwohnungen (davon 80 öffentlich gefördert), dazu Gemeinschaftsflächen mit Kita, Gastronomie, Co-Working-Spaces
- Cradle-to-Cradle: recyclebare Materialien, u.a. Parkettboden mit Stecksystem, Fassade mit Keramikplatten, Aluminiumfenster
- Geplante Fertigstellung: 2024

Noch nicht reif für Gelsenkirchen

Im „Moringa“ zu wohnen, hat jedoch seinen Preis. Während sich die Mietpreise der öffentlich geförderten Wohnungen zwischen 6,50 €/m² und 8,80 €/m² bewegen, tendieren sie bei den frei finanzierten Einheiten voraussichtlich gen 20 €/m². Dass das ziemlich üppig ist, ist dem erfahrenen Projektentwickler wohl bewusst. Gleichwohl trage die exponierte Lage zum Wert der Immobilie bei. „In Gelsenkirchen können Sie ein solches Projekt nicht realisieren.“ Anders als durch Querfinanzierung wäre ein derartig ambitioniertes Projekt mit Laborcharakter aber nicht zu stemmen, gibt er zu bedenken. Sicherlich sei es wünschenswert, dass Recycling-Gebäude massentauglich sind. Dazu müsste die Politik allerdings die entsprechenden Rahmenbedingungen setzen. „Die ESG-Compliance der EU ist dazu ein erster wichtiger Schritt. In der Praxis müssen wir aber wegkommen von einer stichtagsbezogenen Denkweise, die nur auf

Erstinvestitionen fokussiert ist“, gibt Schneider zu bedenken. Aktuell schaue die Immobilienwirtschaft lediglich auf die Baukosten und die zu erwartenden Mieterträge. Künftig sollte der gesamte Immobilienlebenszyklus betrachtet werden, inklusive Rohstoffrestwerte und CO₂-Bilanz. Dann ergäben sich vielleicht auch Spielräume für Mietkalkulationen, die ressourcenbewusstes Verhalten belohnen, was gegenwärtig allein aus Datenschutzgründen nicht praktikabel wäre. Bis das Konzept von „Moringa“ landesweit Schule macht, wird es folglich noch dauern. Aufzuhalten ist die Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden nicht. Dazu steht ökologisch und ökonomisch zu viel auf dem Spiel.



„Moringa“ verfolgt mit dem ressourcenschonenden Bauen nicht nur umweltpolitische Ambitionen, sondern auch wirtschaftliches Potenzial

DESIGN-BODENBELÄGE

für den Wohnungsbau



Gerflor
theflooringgroup

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

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

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

TDM KREISLAUFWIRTSCHAFT BEI FASSADEN

Wiederverwertbare Dämmsysteme

Um den Gebäudesektor bis 2045 klimaneutral zu machen, gilt es vor allem, die verwendeten Baustoffe auf ihre Klimafreundlichkeit zu prüfen. Die Wohnungswirtschaft sollte schon jetzt auf recyclingfähige Materialien und Systeme setzen.

Von Kerstin Paschko

Die Bauwirtschaft gehört zu den ressourcenintensivsten Wertschöpfungsketten. Die Anteile an der Rohstoffgewinnung und dem resultierenden Abfallaufkommen liegen bei 50 beziehungsweise 35 %. Daneben verur-

sachen die Gewinnung und Verarbeitung der Rohstoffe etwa die Hälfte der globalen Treibhausgasemissionen. Rohstoffe möglichst lange in der Wirtschaft zu halten, schont daher nicht nur natürliche Ressourcen und verringert das Abfallaufkommen, sondern ist auch ein Schlüsselfaktor bei der Reduktion von CO₂-Emissionen. Zudem werden weitere Emissionen durch Nutzung und Beheizung der Gebäude verursacht (Anteil: 30 %).

Das Thema Energieeffizienz im Gebäudebereich hat in den letzten Monaten zunehmend an Aufmerksamkeit gewonnen. Die aktuelle weltpolitische Lage offenbart die Problematik, die durch Abhängigkeiten von endlichen Ressourcen und fremden Regimen entsteht. Zugleich prognostizierte der Mieterbund bereits für 2021, und somit vor dem Krieg in der Ukraine, durchschnittliche Heizkostensteigerungen von 13 %. Für 2022 liegen die erwarteten Heizkostensteigerungen deutlich höher. Um diesen entgegenzuwirken, sind energetische Sanierungen ein zentrales Instrument, welches nebenbei auch ausschlaggebend ist bei der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäude-



Dr. Kerstin Paschko

Wissenschaftliche
Mitarbeiterin
Ipeg-Institut
PADERBORN

sektor. Um das Ziel der Klimaneutralität in Deutschland bis 2045 zu erreichen, führt folglich kein Weg an der Bauwirtschaft vorbei. Gefordert sind energieeffiziente Gebäude, deren recycelbare Baustoffe Bestandteil einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft sind.

Das Potenzial hierfür ist bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Beispielsweise sind bislang nur knapp 30 % der circa 3,5 Mrd. m² Außenwandflächen in Deutschland gedämmt¹. 70 % noch zu dämmende Außenwandflächen bedeuten einen hohen Bedarf an Rohstoffen und, wenn dieses Problem nicht angegangen wird, auch ein hohes Abfallaufkommen nach Rückbau der Gebäude. Damit das aktuelle Klimaproblem nicht zu einem Abfallproblem künftiger Generationen wird, fordert der europäische „Green Deal“ eine Einbindung von Baustoffen in nachhaltige Kreislaufsysteme (im Land Berlin ist dies für öffentliche Gebäude bereits ab 2024 Vorschrift). Dafür müssen Baustoffe nach dem Rückbau sortenrein getrennt werden, da ansonsten nur eine Entsorgung über die Deponie möglich ist. Dies gilt auch für Wärmedämmsysteme. Zumindest bei (nachträglich) gedämmten Hohlschichten kann aktuell bereits der Einblasdämmstoff abgesaugt und somit sortenrein wieder-/weiterverwendet werden. Schwieriger gestaltet sich dies bei einschaligen Mauerwerken, die bislang vorwiegend mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) gedämmt werden. Eine sortenreine Trennung als Voraussetzung für eine Integration der Baustoffe in Kreislaufsysteme wird durch das Verkleben, Verputzen und Verdübeln der Platten verhindert.

Dämmräume: Konstruktion und Umsetzung

Eine Dämmung der einschaligen Außenwände ist jedoch unausweichlich, sollen die Klimaziele bis 2045 erreicht werden. Immerhin sind circa 60 % der Außenwandflächen einschalig, davon 76 % ungedämmt¹. Eine Möglichkeit ist das „Dämmraum-Fassadentaschen“-System, bei dem eine Holzkonstruktion von außen an die Fassade angebracht wird (siehe Abbildung 1). Sogenannte Fassadentaschen, bestehend aus einem Massivholzriegel und zwei Sperrholzstreifen, werden an der Außenwand befestigt. In die Taschen werden Universalexpander gesteckt. Dabei handelt es sich um T-förmige Holzelemente aus Kiefersperrholz, die an einen genuteten OSB-Streifen („oriented strand board“) geleimt sind. Über die Breite der Sperrholzstreifen wird die Dämmdicke festgelegt (14,5 bis 36,5 cm). Nach außen abgeschlossen wird die Konstruktion durch verputzbare Holzplatten.

Können „normal brennbare“ Baustoffe verwendet werden, wird in der Regel der preisgünstige Dämm-



Die Fassadentaschen werden nach dem Anbringen der Holzplatten mit Einblasdämmstoffen wie Zellulose oder Mineralwolle verfüllt

stoff Zellulose verwendet. In diesem Fall reichen für den äußeren Abschluss der Konstruktion verputzbare Holzweichfaserplatten, die ihrerseits ebenfalls sehr gut dämmen. Ist hingegen eine Nicht-Brennbarkeit vorausgesetzt, werden Mineralwoll-Einblasdämmstoffe und Holzwolle-Leichtbauplatten verwendet.

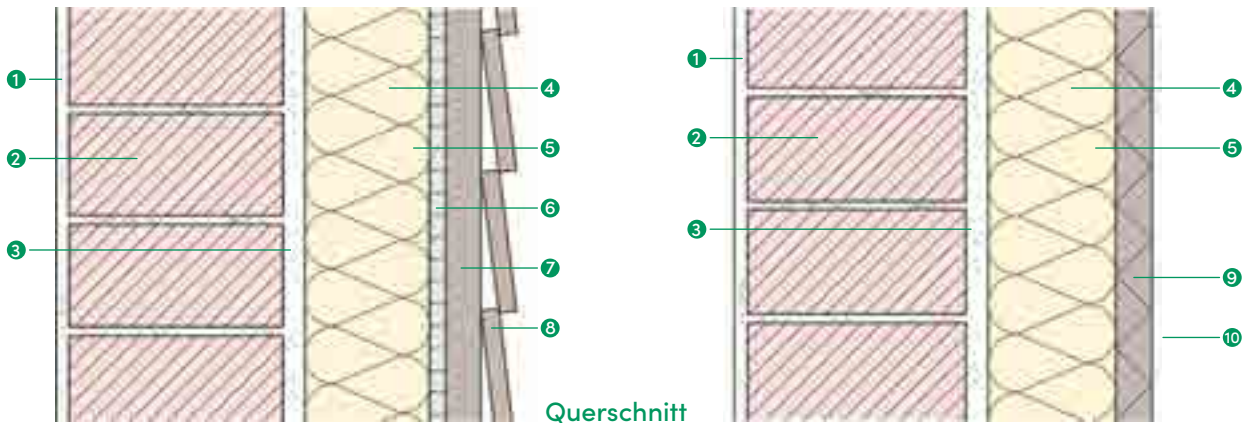
Die Konstruktion ist nicht nur als rückbaubare Alternative zu WDVS zu betrachten, sondern kann >



Nachdem die Fassadentaschen an die Außenwand angebracht wurden, werden die Dämmräume nach außen durch Holzplatten abgeschlossen

Dämmraum-Lösung an einer massiven Außenwand

am Beispiel Universalexpander mit Fassadentasche zur unterschiedlichen Fassadengestaltung (Vorhangfassade)



- | | |
|--|---|
| ① Innenputz 15 mm | ⑥ DWD-Platte 16 mm |
| ② 24er Mauerwerk | ⑦ Lattung 60/40 mm |
| ③ Außenputz 25 mm | ⑧ Stülpchalung |
| ④ neue Dämmstofflage 250 – 300 mm | ⑨ Holzwolleleichtbauplatte/Holzweichfaserplatte 60 mm |
| ⑤ Universalexpander mit Fassadentasche | ⑩ neuer Außenputz 10 mm |

zusätzlich als Installationsebene für Leitungen und Rohre dienen. Bei den „Ottensmeier-Funktionsfassaden“ werden in der außenseitigen Installationsebene Flächenheizungselemente und andere Haustechnik (Lüftungskanäle, Strom- und Datenkabel) untergebracht. Ökonomisch sinnvoll ist diese Konstruktion inklusive Wandheizung bei Häusern mit Elektro-Direktheizungen (Nachtspeicherheizungen, Elektro-

Fußbodenheizungen), bei denen neben einer Fassadendämmung auch eine alternative Heizungsführung eingebaut werden muss.

Vorteile gegenüber herkömmlichen Dämmsystemen

Abgesehen von der Möglichkeit, die Konstruktion auch als Installationsebene für Haustechnik zu verwenden, hat das „Dämmraum-Fassadentaschen“-System gegenüber herkömmlichen Außenwanddämmungen weitere Vorteile. Mit dem Dämmsystem können große Dämmdicken problemlos realisiert werden (bis zu 36,5 cm), wodurch auch der Passivhaus-Standard (U -Werte $< 0,11 \text{ W/m}^2\text{K}$) erreicht werden kann. Vergleichbare Dämmdicken sind mit anderen Dämmsystemen nur sehr schwer umsetzbar. Mehr als beim WDVS gilt dabei das „Wenn schon, denn schon“-Prinzip. Die Fixkosten (Holzkonstruktion, Arbeitsaufwand) sind hoch und zugleich weitgehend unabhängig von der Dämmdicke. Die Kosten für den Dämmstoff (variable Kosten) sind dagegen gering: Bei einer Dämmung mit Zellulose liegen die Mehrkosten bei einer Verdopplung von 15 auf 30 cm lediglich bei circa $6,30 \text{ €/m}^2$ (angenommener Materialpreis: 42 €/m^3). Daher ist es ökonomisch sinnvoll, direkt maximal zu dämmen, anstatt nach einigen Jahren nachzubessern.

Weiterhin kann das System, ganz im Sinne des europäischen „Green Deals“, nahezu komplett rückgebaut und die einzelnen Komponenten recycelt werden, da nichts verklebt, sondern nur verschraubt



Fassadentaschen werden an die Außenwand angebracht

wird. Die Holzständer werden in Holzkraftwerken verbrannt und zu Wärme und Strom umgewandelt. Der Dämmstoff wird abgesaugt und wieder-/weiterverwendet. Lediglich für die verputzte Holzwolle-Leichtbauplatte bleibt aktuell nur die Entsorgung über die Deponie, da der Putz und die Platte nicht voneinander getrennt werden können. Darüber hinaus sind Einblasdämmstoffe gegenüber WDVS-Dämmstoffen deutlich besser bezüglich aller ökologischen Parameter (Einsatz fossiler Ressourcen, Primärenergieinhalt, Nutzung von Süßwasser) zu bewerten. Zudem gibt es mit Zellulose- und Glaswolle-Einblasdämmstoffen zwei Produkte, die ihrerseits aus Recyclingmaterialien (Alt-Zeitungspapier beziehungsweise Altglas) hergestellt werden und somit bereits Teil des Kreislaufsystems sind (siehe auch DW 04/22, S. 42).

Wärmedämmungen sollten als zentrales Instrument gegen den menschengemachten Klimawandel weiterhin problemlos durchführbar sein. Dies gilt auch in Hinblick auf zukünftig geltende Vorgaben des „Green Deals“ (Integration der Baustoffe in nachhaltige Kreislaufsysteme). Voraussetzung dafür ist eine sortenreine Trennung der einzelnen Bestandteile, die



Die Außendämmung kann mit verschiedenen unbrennbaren Dämmstoffen ausgeführt werden: Steinwolle und Glaswolle-Einblasdämmung

bei dem „Dämmraum-Fassadentaschensystem“ weitgehend gegeben ist. Dadurch hat das System nicht nur das Potenzial, Energie bei der Gebäudenutzung einzusparen, sondern auch den Rohstoffbedarf sowie das Abfallaufkommen zu reduzieren. —

¹ Eicke-Hennig, Werner (2022): Das Heizenergieeinsparpotenzial der Einblasdämmung im Wohngebäudebestand. Abrufbar unter https://www.ipeg-institut.de/files/studie_niedriginvestive_energiesparteknik-2niedrigstauflou__sung.pdf



GSK
STOCKMANN

Ein Partner für alle
Projektentwicklungs-
phasen. Da sind wir
die natürliche Wahl.



YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM

Sanierung neu gedacht: Serielles Sanieren mit vorgefertigten Elementen

Albert Einstein erkannte eine gute Idee, wenn er sie sah. Entsprechend begeistert war er, als man ihm 1929 vorschlug, sein Sommerhaus am Templiner See in modularer Bauweise zu erstellen. Denn das ging schneller und war günstiger. Nach vier Wochen konnten Einstein und seine Frau einziehen – ein früher Leistungsbeweis für die Vorteile des modularen Bauens.



Mit Modularität zur Klimaneutralität – Die Fischbach Gruppe startet zusammen mit der Vonovia die serielle Sanierung von drei Mehrfamilienhäusern mitten in Bochum nach mit dem Energiesprung-Ansatz.

Nachdem es eine Zeitlang still um den Modulbau war – die „Plattenbauten“ der DDR waren ein abschreckendes Beispiel – ist er seit kurzem wieder in aller Munde. Die neue Bundesregierung hat sich die Förderung des modularen Bauens explizit auf die Fahnen geschrieben, um ihre ehrgeizigen Ziele im Wohnungsbau zu erreichen. Mit einer Vielzahl von Maßnahmen will sie die Akzeptanz des modularen Bauens und Sanierens steigern und entsprechende Projekte fördern. So wurde vor kurzem in Berlin ein neuer Büroblock für Bundestagsabgeordnete fertiggestellt – im Zeitplan und ohne Budgetüberschreitung. Möglich wurde dieses kleine Wunder durch die Erstellung in Modulbauweise.

Zu den Unternehmen, die sich intensiv mit dem Pendant des modularen Neubaus, der seriellen Gebäudesanierung, beschäftigen und die zahlreiche Erfahrungen auf diesem Gebiet gesammelt haben, gehört die Gelsenkirchener Fischbach Gruppe. Kein Wunder – für

den Spezialisten für Dienstleistungen in Bestandsbau und Sanierung, der zahlreiche große Wohnungsbau-gesellschaften zu seinen Kunden zählt, ist serielles Sanieren eine Schlüsselkompetenz. So ist man zum Beispiel einer der „Macher“ beim Energiesprung-Projekt des Bundeswirtschaftsministeriums. Derzeit werden in einem Pilotprojekt drei Bochumer Wohnhäuser aus der Nachkriegszeit in moderne Zero-Energie-Gebäude verwandelt – und das in sehr kurzer Zeit. Der Trick: Die alten Fassaden werden durch vorgefertigte Module aus Holz gedämmt, die vor die Fassade gesetzt und mit einer innovativen Einblasdämmung kombiniert werden – schnell und kostengünstig. Demnächst steht als weiteres Energiesprung-Projekt ein „Reallabor“ der LEG Immobilien SE in Mönchengladbach an.

„Durch unsere Beteiligung an der Energiesprung-Initiative haben wir einiges gelernt, was den rationellen und wirtschaftlichen Einsatz von vorgefertigten Mo-



Digitalisierte Bauprozesse, hochwertige, standardisierte Lösungen mit seriell vorgefertigten Elementen und eine hohe Qualität sind der Schlüssel für kostengünstige Sanierungskonzepte.

„...dulen angeht“, erklärt Lukas Heise, Gesellschafter der Fischbach Gruppe. „Wichtig ist zum Beispiel eine genaue Vermessung der Fassade durch Lasertechnik. Sonst fallen später Nacharbeiten an, die den Baufortschritt verzögern. In Zukunft wollen wir für diese Aufgabe wahrscheinlich sogar Drohnen einsetzen.“ Er fügt hinzu: „Wir haben einen starken Fokus auf Modultechniken, gerade auch beim Ausbau und der Sanierung von Bestandsimmobilien. Denn die Vorteile dieser modernen Bauweise überzeugen uns einfach.“

Ein gutes Beispiel dafür sind auch die Dachaufstockungen, die die Fischbach Gruppe in Essen, Monheim und Dortmund für Vonovia ausgeführt hat. Auch hier kamen vorgefertigte Module in Rahmenbauweise aus Holz zum Einsatz. Durch deren höchstmöglichen Vorfertigungsgrad konnte die Bauzeit wesentlich verkürzt werden, was zu einer wetterfesten Hülle in wenigen Tagen führte. Dies beugt möglichen Mängeln, wie z. B. Wasserschäden, während der Bauzeit und nach der Fertigstellung vor – und es entlastet die Mieter in den bestehenden Wohnungen, denen eine endlose Baustelle über ihren Köpfen erspart bleibt. Erfahrungen und Kompetenzen, die die Gruppe bald auch in einem großen Projekt der nachhaltigen Quartiersentwicklung und -sanierung für die Vivawest nutzen wird.

Kürzere Bauzeit als Vorteil

Der Essener Architekt Axel Koschany ist einer der Vorreiter des modularen Wohnungsbaus, Preisträger eines BmWi-Wettbewerbs zum Thema – und Mitglied im Beirat der Fischbach Gruppe, wo seine Expertise zum Thema geschätzt wird. Er betont: „Die verkürzte Bauzeit auf der Baustelle ist ein wesentlicher Vorteil des modularen Bauens und ein bedeutender Parameter seiner positiven Skalen- und Kosteneffekte. Die ambitionierten Ziele der Bundesregierung mit Blick auf den Wohnungsbau sowie die Sanierung von Bestandsobjekten werden nicht ohne die Nachverdichtung bestehender Quartiere erreicht werden können. Es erhöht die Akzeptanz der Menschen, wenn eine Baumaßnahme in ihrem direkten Umfeld in wenigen Wochen fertig ist und nicht über Monate Lärm

und Dreck mit sich bringt.“ Auch zu dem Vorurteil, seriell Bauen führe zu neuen, einförmigen „Bettenburgen“, hat Koschany eine klare Meinung: „Die Sorge vor der „Platte 2.0“ ist unbegründet. Intelligente „Baukästen“ mit zahlreichen Variablen setzen der Kreativität der Architekten und Planer so gut wie keine Grenzen und erlauben eine große „Individualität in Serie.“

Der neu gedachten Sanierung mit vorgefertigten Elementen scheint also eine große Zukunft sicher. Die Fischbach Gruppe ist entschlossen, ihren Teil dazu beizutragen.

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 06/2022:

Sanierung neu gedacht: Serielles Sanieren mit vorgefertigten Elementen.

Ausgabe 07/2022:

Digitalisierung am Bau: Mit LEO Potentiale heben.

Ausgabe 08/2022:

Quartiersentwicklung 2.0: Digital, energetisch, nachhaltig.

Fischbach Gruppe

Willy-Brandt-Allee 316

45891 Gelsenkirchen

info@fischbach-gruppe.de

www.fischbach-gruppe.de

TDM MATERIALKATASTER SICHERT WIEDERVERWERTBARKEIT

Transparenz bis zur kleinsten Schraube

In der Industrie ist es selbstverständlich: Vom ersten Moment an wird über die Wieder- und Weiterverwendung der genutzten Materialien sowie über die Trennbarkeit der Stoffe nachgedacht. In der Bau- und Immobilienwirtschaft steckt diese Denkweise noch in den Kinderschuhen.

Von Dagmar Hotze

Vor allem für Bestandsgebäude gilt: Aus welchen Materialien sie im Einzelnen bestehen, ist meist unbekannt. Erst beim Abriss wird offenbar, welche Roh- und nicht selten auch gesundheitsbedenklichen Stoffe in der Immobilie stecken.

Für eine qualitativ hochwertige Wiederverwendung ist es dann oft zu spät. Die Mengen, um die es dabei geht, lassen erahnen, wie viel Potenzial für Wiederverwertung besteht, wenn Informationen über die in einem Gebäude verbauten Werkstoffe und Produkte vorhanden sind.

Allein in Deutschland sind im Jahr 2018 228 Mio. t an Bauabfall zusammengekommen. Nur ein Bruchteil davon, beispielsweise der mineralischen Abfälle aus Bauschutt, wird recycelt. Beton, Backsteine oder Fliesen werden vorwiegend als Gesteinskörnungen im Straßen-, Erd- und Deponiebau eingesetzt, im Hochbau spielen sie keine Rolle. Ähnlich verhält es sich mit Altholz, Glas und kunststoffbasierten Produkten wie Bodenbeläge oder Dämmung. Für sie alle heißt es am Ende eines Gebäudelebenszyklus in der Regel: ab in den Müll. Denn für ein „zweites Leben“ in gleicher Qualität sind sie nicht gemacht.

Niederlande erfassen seit 2017 Materialien

Mit Blick auf den Klimawandel und den Ressourcenschutz wird nun zunehmend erkannt, welche Potenziale sich durch gezielte Herangehensweisen

ergeben könnten. So werden bereits in den Niederlanden in der Online-Plattform Madaster („Material“ und „Kataster“) Daten aus Gebäudematerialpässen inventarisiert. Die Madaster Foundation ist eine gemeinnützige Stiftung, die im Nachbarland bereits die Materialdaten von rund 2.000 Gebäuden enthält. Dr. Patrick Bergmann, Geschäftsführer von Madaster Germany: „Madaster stellt ein digitales Grundbuch dar, in dem die Daten aus Gebäudematerialpässen inventarisiert sind, um so die Kreislaufwirtschaft bei Neu-, Um- und Rückbau zu organisieren.“

Keinen Abfall mehr produzieren

Basis nicht nur für Madaster sind sogenannte Gebäudematerialpässe, die alle in einem Gebäude verbauten Werkstoffe und Produkte aufführen. Mit der genauen Erfassung wird eine Transparenz geschaffen, die neue Bewertungsmöglichkeiten für die Recyclingfähigkeit einer Immobilie bietet. Das Potenzial ist riesig.

Langfristiges Ziel des Gebäudematerialpasses ist es, dass es bei Bauten keinen Abfall mehr geben soll. Der Ausweis dient als ein Werkzeug, das ermöglicht, die Wiederverwendbarkeit von Materialien bereits in der Planung zu berücksichtigen, damit diese nach dem Abriss recycelt und in gleicher Qualität erneut verbaut werden können. Bis zur kleinsten Schraube wird dokumentiert, welches Material und welches Produkt von welchem Hersteller stammt. Ist das Bauwerk fertiggestellt, informiert der Pass anhand von farbigen Kreisdiagrammen über die Demontagefähigkeit oder Materialverwertbarkeit



Dagmar Hotze
freie Journalistin
STENDAL



Die Wieder- und Weiterverwertbarkeit aller Materialien, die beim Bau einer Immobilie eingesetzt werden, rückt immer mehr in den Fokus. Grundlage sind Gebäudematerialpässe, deren Informationen in einem Kataster erfasst werden

einer Immobilie. Grün signalisiert eine durchweg positive Bewertung. Bei Gelb ist das Recyclingpotenzial eher mittelprächtig. Rot bedeutet, dass die Wiederverwendung problematisch ist. Was sonst einer „Black Box“ gleicht, ist auf einen Blick ersichtlich: die Recyclingfähigkeit und Ressourceneffizienz eines Gebäudes. So werden Immobilien zu Wertstoffdepots, die unendlich oft um- und rückbaubar sind, ohne je Müll zu hinterlassen.

Wertschöpfungskette verändert sich

Wie ist der Materialpass entstanden und was wird berücksichtigt? Der Pass ist das Ergebnis eines 2015 gestarteten, dreijährigen EU-Forschungsprojektes „Building as Material Banks“ (BAMB), an dem 15 europäische Unternehmen sowie Universitäten und Forschungsinstitute beteiligt waren. Zunächst wurden eine fähige Systematik sowie eine Datenbank auf Basis der Daten des Building-Information-Modeling (BIM) entwickelt, damit die Informationen aus einem BIM-Modell verlustfrei in einen elektronischen Materialpass zu transferieren sind und sich diese umgekehrt aus einem Materialpass in ein BIM-Modell exportieren lassen. Dann wurde an Baukonstruktionen mit recyclingfähigen Materialien getüftelt.

Der inzwischen marktreife Ausweis stößt zunehmend auf Interesse bei Bauherren und Projektentwicklern. Auch das Interesse der digitalen Erfassung steigt kontinuierlich. Das Madaster-Netzwerk zählt derzeit rund 29 strategische Partner (sogenannte „Kennedys“), zu denen unter anderem Arup, Becken

Development, Buwog Bauträger, Drees & Sommer, Edge Technologies, Holcim und Schüco gehören. Seit September 2021 ist auch die Berlin Hyp mit an Bord und will sich mit ihrer Expertise in den Bereichen Bankwesen und Finanzierung einbringen, um die Realisierung kreislauffähiger Gebäude zu ermöglichen und die Wiederverwendung von Materialien zu fördern. Darüber hinaus arbeite man gemeinsam mit EPEA, Commerz Real und anderen an der genauen Materialerfassung von Bestandsbauten, berichtet Madaster-Chef Bergmann.

In 2021 wurden acht Pässe ausgestellt, so Markus Diem, Leiter des Hamburger EPEA-Büros, ein Tochterunternehmen von Drees & Sommer, das sich in das Madaster-Projekt einbringt. In diesem Jahr dürften es vermutlich mehr als 20 werden, darunter der für das Holzhybrid-Gebäude „The Cradle“ in Düsseldorf. Überdies ist der Materialpass für das in der Hamburger Hafencity entstehende „Moringa“ in der Pipeline, der erste nach Cradle-to-Cradle-Prinzipien konzipierte Wohnkomplex Deutschlands (S. 44-47).

Materialpässe so wichtig wie Energieausweis

Die Experten des Netzwerkes sind sich einig, dass die Relevanz von Materialausweisen und die systematische Erfassung weiter steigen wird. Gebäudematerialpässe für den Neubau werden perspektivisch den gleichen Stellenwert bekommen, wie ihn Energieausweise bereits haben. Setzt sich die Entwicklung fort, wären sie beim Bauantrag – und später bei Vermietung und Verkauf – obligatorisch.

TDM ALTERNATIVES BAUEN

Was die Regel von den Ausnahmen lernen kann

Es mangelt an Wohnraum, aber nicht an Ideen. Eine Vielzahl alternativer Wohn- und Bauformen zeigt: Wo ein Wille ist, ist oft auch ein Weg – vor allem, wenn alle Beteiligten ein Auge zudrücken.

Von Annika Weyde

Sie heißen „Earthships“ oder „Smart Homes“, huldigen Konzepten wie „Liberated Urbanism“ oder machen aus der Immobilie kurzerhand einen fahrbaren Untersatz: Dem Mangel an Wohnraum wurde schon immer kreativ zu Leibe gerückt, mitunter nehmen die Ideen und Konzepte aber besondere Gestalt an. Das gilt vor allem, wenn sie in wirtschaftlich wie gesellschaftlich herausfordernden Zeiten entstehen – oder an den Regeln vorbei.

Ein Beispiel sind „Tiny Homes“. Die Idee hinter dem Konzept liegt nah: In ohnehin schon engen Wohnungsmärkten brauchen sie, wie der Name sagt, kaum Platz – zumindest als Einzelfalllösung. Sie tragen auch der stetig zunehmenden Zahl von Singlehaushalten Rechnung. Und: Wer weder Zeit noch Lust hat, auf die Behörden zu warten, kann sich unter Umständen viel Aufwand sparen, indem er seiner Kleinstwohnung einfach Reifen statt einem Fundament verpasst und auf dem Campingplatz abstellt – dann kann es sogar heißen: Bye bye, Baugenehmigung.

Was sich im Zuge der Finanzkrise Ende der Nullerjahre besonders in den USA als eine eher pragmatische Lösung für das Wohnraumproblem insolventer Eigenheimbesitzer erwies, können sich mittlerweile auch in Deutschland immer mehr Menschen vorstellen. Waren es 2019 noch 13 %, so hatten sich 2021 in einer repräsentativen Umfrage der Interhyp AG schon knapp ein Viertel (23 %) der Befragten mit

dem Gedanken angefreundet, in einem Tiny House zu leben. Auch andere eher ungewöhnliche Wohnformen standen hoch im Kurs: 34 % sympathisierten etwa mit dem Hausboot und 14 % mit dem Baumhaus.

Wohnungsunternehmen ist der Trend nicht fremd. 2016 konnten beispielsweise die Besucher der Arbeitstagung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen ein Mini-Haus auf Rädern begutachten. Auch die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt nimmt sich dem Thema an: Im Wettbewerb „Smart Micro Housing“ verbindet sie Smart-Living-Technologien mit dem Wohnen auf kleinstem Raum und macht sich auf die Suche nach Anbietern von Tiny Homes sowie Anbietern smarterer Lösungen. Ziel des Wettbewerbs ist es, zunächst zwei Mini-Häuser schlüsselfertig zu errichten. Mittlerweile



Annika Weyde
Redakteurin DW
Die Wohnungs-
wirtschaft
HAMBURG



Je nach Nutzung und Abstellort wird für ein Tiny Home nicht einmal eine Baugenehmigung fällig

ist die Bewerbungsphase abgeschlossen, man ist mit möglichen Anbietern im Gespräch.

„Do it yourself“-Kultur in den Niederlanden

Diese „Warum nicht einfach selber machen“-Mentalität – denn Tiny Houses gelten immer noch als klassisches Projekt der Marke Eigenbau – ist in den Niederlanden schon Chefsache: In den Gemeinden Zeewolde und Almere wird auf 43 km² nicht weniger als die laut eigener Aussage „ultimative Form der Do-it-yourself-Flächenentwicklung“ umgesetzt – mit ausdrücklicher Unterstützung und auf Anregen der lokalen Politik, die für das Projekt eine Vielzahl von Regeln und Vorgaben für den Wohnungsbau ersatzlos gestrichen hat.

Dabei wurde der Experimentiercharakter dem Modellprojekt quasi in die Wiege gelegt, denn Almere, die achtgrößte und jüngste Gemeinde in den Niederlanden, stand bis vor einigen Jahrzehnten noch komplett unter Wasser. Erst Ende der 1950er Jahre

begann man, dem IJsselmeer mühsam Land abzurufen, um Platz für die sich ausbreitende Amsterdamer Bevölkerung zu schaffen.

Mit dem Vorhaben „Almere Oosterwold“ gehen die Gemeinden Almere und Zeewolde, das Immobilienunternehmen der niederländischen Zentralregierung, die Provinz Flevoland, die Wasserbehörde Zuiderzeeland und das Architekturbüro MVRDV nun noch einen Schritt weiter: Seit 2011 verwandeln sie das ländliche Gebiet in ein sogenanntes „Freeland“, in dem die Bewohner tun und bauen können, was sie wollen. „Liberated Urbanism“, also „befreiten Urbanismus“, nennen sie dieses beinahe anarchisch anmutende Konzept. „Sie können das Haus Ihrer Träume bauen – eine Kuppel, ein Schloss oder ein einfaches Fertighaus. Wenn Sie gerne in einem Zelt leben, ist das auch in Ordnung“, verspricht MVRDV den Interessenten.

Es gibt nur wenige Bedingungen: Dass sich jeder Bauherr und jede Bauherrin selbst um den An- >



Aus Luft und ebenso schnell auf- wie wieder abgebaut: Könnten aufblasbare, temporäre Raummodule eine Lösung für den Wohnraumangel in urbanen Lagen sein?



Grüne Wiese im wahrsten Sinne des Wortes: In Oosterwold können und sollen die Anwohner so bauen, wie es ihnen selbst am besten gefällt



Neben dem Bau von Mehr- und Einfamilienhäusern wird auch großer Wert auf eine nachhaltige Bewirtschaftung der Grünflächen gelegt

schluss an Energieversorgung und Abwasser sowie Zuwegungen kümmern muss, ist die eine. Ein Vorteil, sagt Klaas Hofman, Sr. Associate und Architekt bei MVRDV: „Die Finanzkrise hat für viele Kommunen und Entwickler große finanzielle Probleme verursacht, Bauvorhaben wurden stillgelegt oder abgesagt. Die Strategie für Oosterwold erforderte hingegen keine der üblichen Vorinvestitionen für die Vorbereitung der Flächen für die Entwicklung, also den Bau von Straßen, Einrichtungen, Abwasser et cetera. All dies liegt in der Verantwortung der Einwohner.“

Die andere Bedingung ist ein festgelegter Flächennutzungsplan, nach dem 59 % des Gebiets für urbane Landwirtschaft vorgesehen sind, 13 % für öffentliche Grünflächen, 8 % für Straßen und 2 %

für Wasserflächen wie Kanäle, die das Land ohnehin schon durchziehen. Es bleiben 18 % für die Bebauung mit Wohn- und Geschäftsräumen.

15.000 Wohnungen: (Fast) frei nach Schnauze

Im Mai 2022 zählte Oosterwold 2.200 Einwohner. Ihnen sollen viele folgen: Das Projekt ist eingebettet in das Ziel der Gemeinde Almere, in den kommenden 20 Jahren rund 60.000 Wohnungen zu bauen. 15.000 davon in Oosterwold – für 30.000 Bewohner und immer streng nach dem Prinzip: Nicht Regeln machen die Stadt, sondern Menschen. „Es ist der Versuch, gemeinsam einen Masterplan zu schaffen.

Er entsteht bottom-up“, heißt es bei MVRDV.

Das Konzept „Frei nach Schnauze“ kommt so gut an, dass bereits alle aktuell für das Wohnen vorgesehenen Flächen an Bauherren vergeben sind. Erst ab 2023 stehen im Baufeld 1B wieder Flächen zur Verfügung. Auch Mietwohnungen sollen hier entstehen oder sind es schon, beispielsweise im Vorhaben „Groene Wold“, in dem neben 314 Eigenheimen auch 58 Mietwohnungen im mittleren Preissegment realisiert wurden. Auf dem Baufeld 1A schaffen fünf Initiativen 26 geförderte Mietwohnungen, eine andere Initiative realisiert 23 weitere im mittleren Segment.

Aber gehen die Bauherren wirklich so beherzt ans Werk und nutzen die verfügbaren Spielräume, wie die Entwickler es hoffen? „Das interessanteste Projekt ist vielleicht ein Industrieschuppen, der als offizieller Wohnsitz und Meldeadresse für ein Wohnmobil dient. Der Besitzer verbringt den größten Teil des Jahres weg von zu Hause in seinem Camper, aber wenn er nach Hause zurückkehrt, parkt er sein Wohnmobil im Schuppen und nutzt es weiter als Schlafzimmer“, erzählt Hofman. „Natürlich gibt es auch viele Vorhaben, die traditioneller sind, mit Standard-Kataloghäusern, die Sie in jeder anderen Nachbarschaft finden. Aber das ist in Ordnung, zumindest haben sich die Eigentümer selbst dafür entschieden.“

Smart Phomes: Shared Living mit flexiblen Grundrissen

Weniger nach Lust und Laune, sondern mit Luft und Maschine will der Siegerentwurf des Schindler ANCB

Student Applied Innovations Lab neuen Wohnraum schaffen. „Für unseren Wettbewerb hatten wir Fragen nach neuen Zugängen zu hybriden Wohn- und Arbeitsräumen sowie nach der Verbindung von neuen Lebensräumen aufgeworfen. Dies vor dem Hintergrund einer zunehmenden Dichte urbaner Strukturen sowie den Potenzialen der Digitalisierung“, erzählt Christian Schulz, Mitglied des Executive Committees der Schindler Group. Eine Antwort fand Zhengyang Ke mit seinem Konzept „Smart Phome“.

Damit gelingt es dem Architekturstudenten der Leibniz Universität Hannover nicht nur, alternative Wohnformen zu schaffen; auch darüber, wie der Wohnraum errichtet

werden soll, hat er sich Gedanken gemacht. „Smart Phomes“ steht für Grundrisse, die nicht statisch und funktionsgebunden sind – und per Roboter flexibel und nach Bedarf errichtet werden. „Egal wie viele Räume du hast, du kannst immer nur einen zurzeit nutzen“, erklärt Ke. „Auf deinem Smartphone kannst du bei zu wenig Speicherplatz einfach nicht genutzte Apps löschen und durch neue ersetzen – wenn wir Räume, die wir nicht permanent im Gebrauch haben, mit temporären mobilen Zimmern ersetzen könnten, würde sich Wohnraum viel effizienter nutzen lassen.“

Seine Idee verdeutlicht er anhand eines bereits bestehenden Gebäudes, den „Star Apartments“ an

der Ecke 6. und Maple Street in der Innenstadt von Los Angeles. Neben einer medizinischen Einrichtung, einem Wellnesscenter sowie einer Abteilung des städtischen Gesundheitsamts finden sich hier 102 sozial geförderte Apartments des „Skid Row Housing Trusts“ für ehemals obdachlose Menschen. Die Anordnung der verschiedenen Nutzungen innerhalb

des Gebäudes folgt einem klaren Prinzip: Das Erdgeschoss beherbergt die öffentlichen Gesundheitsangebote, im zweiten Stock finden sich Angebote für gemeinschaftliche Aktivitäten und Wellnessprogramme und auf die vier oberen Stockwerke verteilen sich die Wohnungen, die jeweils circa 27 m² groß sind.

„Die größte Herausforderung bestand darin, den Individuen innerhalb eines Rahmens von Verantwortlichkeiten, die zu einer Gemeinschaft gehören, maximale Freiheit zu ermöglichen.“

Klaas Hofman, MVRDV

Kes Vorschlag ist, die bestehenden Grundrisse aufzubrechen und ausschließlich auf permanent gebrauchte Räume wie Schlafzimmer oder Bad zu reduzieren. Der so entstehende Freiraum kann mit temporären mobilen Zimmern bedarfsorientiert verknüpft werden – zum Beispiel Gästezimmern, Arbeits- oder Fitnessräumen. Die flexibel nutzbaren Flächen grenzen dabei immer an permanente Räume an und stehen gegebenenfalls mehreren Wohnungen zu Verfügung, die die freien Flächen je nach Bedarf nutzen können.

Möglich sein soll das durch sogenannte „Inflatables“ – aufblasbare Module, die in ihrem nicht >



Konzeptionelle Ausgangssituation der „Smart Phomes“: Auch wenn viele Räume zur Verfügung stehen, kann eine Person nur einen zurzeit nutzen



Lebensraum „on demand“: Temporär genutzte Flächen können mit flexiblen Modulen an den jeweiligen Bedarf angepasst werden

aufgebauten Zustand wenig Platz wegnehmen und automatisiert von Robotern zu den jeweiligen Wohneinheiten, die ergänzt werden sollen, transportiert werden. Um für die Bewohner den gewohnten Fluss einer unterbrechungsfreien Raumnutzung zu gewährleisten, plant Ke die Koordination der Roboter über ein Access Management System, das das Schindler Port-System aufgreift, welches heute zum Beispiel beim Personentransport in großen Gebäuden mit mehreren Fahrstuhleinheiten zum Einsatz kommt.

Selbstversorgende Gebäude aus Müll

Nicht aus Luft, aber dafür aus vielem anderen besteht ein genossenschaftliches Projekt im Landkreis



Wände aus Dreck und Autoreifen sind ein früher Klassiker des „Earthship“-Konzepts



Das Ziel jedes „Erdschiffs“ ist es, seine Bewohner unabhängig mit Energie zu versorgen

Schwäbisch Hall. In Krefßberg, etwa 100 km nordöstlich von Stuttgart, hat seit 2016 ein sogenanntes „Earthship“ seine Heimat. „Ein ‚Earthship‘ ist ein Haus, das mit dem Ziel Energie einzusparen aus natürlichen und recycelten Materialien gebaut wird. Es ist so geplant, dass es Wasser, Elektrizität und Nahrung für seine Bewohner produziert“, heißt es auf der offiziellen Webseite seines Erfinders, dem US-Amerikaner Michael Reynolds.

Reynolds baute 1979 das erste „Earthship“ in Taos, einer Gemeinde im US-Bundesstaat New Mexico, nachdem er zehn Jahre zuvor sein Bachelorstudium im Bereich Architektur an der Universität Cincinnati abgeschlossen hatte. Inspiriert von Medienberichten über die zunehmend problematische Entsorgung immer größer werdender Mengen an Müll, entwickelte er einen „Dosen-Ziegel“, der aus weggeworfenen Bierdosen bestand – vier geplättete und sechs herkömmliche miteinander verdrahtete Dosen bildeten das Gerüst für stabile Betonmauern.

Was in den USA damals noch als revolutionär galt, da es noch kein offizielles Recycling gab, fand früh viel Medienaufmerksamkeit und bildete den Grundstein der ersten „Earthships“. Mittlerweile seien die Entwürfe viel ausgefeilter, heißt es auf der Webseite des Earthship Visitor Centers in New Mexico. Man entwickle die Designs ständig weiter: „Die Häuser, die wir jetzt mit erdstampften Reifen bauen, sind so stark, dass kein Fundament erforderlich ist, was tragende Wände und thermische Massespeicher ergibt. Eine Verglasung entlang der gesamten Vorderseite des Gebäudes ermöglicht es der Sonne, die Böden und Wände zu erwärmen, was für angenehme, stabile Temperaturen im Inneren sorgt, ohne fossile Brennstoffe oder Holz zu verwenden.“ Bedienbare Fenster und Oberlichter sorgten für eine natürliche Belüftung zur Kühlung der Gebäude. Als weitere Konstruktionsprinzipien der „Earthships“ gelten außerdem das Zurückgreifen auf Solar- und Windstrom durch beispielsweise Photovoltaikmodule, das Sammeln und Aufbereiten von Regen- und Grauwasser sowie das Anbauen von Kräutern und Gemüse in Gewächshäusern.

Dass das funktioniert, davon wollte sich auch die Gemeinschaft Tempelhof überzeugen, die in Krefßberg Ende 2010 das kleine Dorf Tempelhof kaufte, um dort ihre Vision vom gemeinsamen Leben und einer „ökologisch nachhaltigen, sozial gerechten und sinnerfüllten menschlichen Daseinsform“ zu verwirklichen. Die zu diesem Zweck gegründete Genossenschaft Tempelhof eG baut, nutzt und verwaltet die Gebäude auf dem rund 30 ha großen Areal – unter anderem mehrere Großküchen, Werkstätten und Gewerbeflächen, eine Mehrzweckhalle mit Bühne sowie Wohngebäude. Und ein „Earthship“.

Ein Haus aus Autoreifen

Der Bau des Gebäudes mit 150 m² Grundfläche begann Ende 2015 und wurde Mitte 2016 abgeschlossen.

Es war das erste Projekt seiner Art in Deutschland und entstand nach Entwürfen von Reynolds. Fünf Hauptberufliche sowie rund 50 Freiwillige waren an der Realisierung des experimentellen Vorhabens beteiligt, für das die Akteure insbesondere bei der Baugenehmigung einige „Spielräume im Baurecht“ finden mussten – so fasst eine abschließende Studie das Projekt zusammen. Den baurechtlichen Rahmen für die Realisierung des Projekts gab der Bebauungsplan, der für das Gebiet, an dem das „Earthship“ nun steht, ein Baufenster „Experimentelles Wohnen“ auswies.

Es entstand ein Gebäude mit Sanitäräumen, einer Küche, einem Wohn- und Esszimmer für bis zu 25 Menschen sowie ein integriertes Gewächshaus. Es ist umgeben von Jurten und Bauwagen, die als dezentrale Schlafzimmer genutzt werden – eine reine Wohnnutzung des Gebäudes ist aus Gründen des Brandschutzes untersagt. Die tragenden Wände bestehen aus mehr als 1.000 alten Autoreifen, die mit dem Aushub der Baustelle gefüllt wurden und so gleichzeitig als thermischer Speicher dienen. Eine Glasfassade leitet, wie von Reynolds vorgesehen, Sonnenwärme ins Innere. Die Wassererwärmung geschieht über Sonnenkollektoren auf dem Dach, eine zusätzliche PV-Anlage sorgt für Strom.

Gemäß der abschließenden Projektstudie könnte das „Earthship“ komplett autark funktionieren, muss aufgrund des deutschen Baurechts aber beispielsweise an die Kanalisation angeschlossen sein. Trotzdem sorgen Zisternen dafür, dass Wasser effizient vor Ort genutzt wird: Hier wird Regenwasser gesammelt, gefiltert und zum Duschen verwendet, bevor es anschließend zur Bewässerung des Gewächshauses und für die Toiletten dient.

Zwischen Sinn und Nutzen

Es ist davon auszugehen, dass die meisten Menschen froh sind, nicht in einer winzigen Wohnung zu wohnen oder sich selbst um Zuwegung und Abwasser kümmern zu müssen. Was bringen recycelte Autoreifen oder anderer Abfall im Wohnungsbau, wenn dafür möglicherweise Abstriche beim Brandschutz in Kauf genommen werden müssen? Und wer soll eigentlich das nicht permanent benötigte Arbeitszimmer auf-

pusten? Regeln zu brechen oder an ihnen vorbeizubauen, kann nicht für alles die Lösung sein.

Trotzdem lassen sich Nachteile und Unwägbarkeiten in jedem Konzept finden, auch im traditionellen Wohnungsbau. Was die hier angesprochenen Ideen gemeinsam haben, ist, dass ihre Erfinder und Verfechter etwas Neues probieren, um ein altes Problem zu lösen. Weil nicht alle Akteure diese Möglichkeit haben, lohnt es sich, solche Experimente

genau zu beobachten. Denn es zeigt sich eine weitere Gemeinsamkeit: Experimente sind möglich und erfolgreich – wenn alle Beteiligten, von Bauherr bis Behörde, an einem Strang ziehen. Dass das Baurecht zu den gleichermaßen größten Flaschenhälsen wie Hebeln beim Wohnungsbau in Deutschland zählt, ist kein Geheimnis – aber sicherlich ein Grund mehr, hier konzertiert anzusetzen.

Ökonomie und Ökologie auf eine Weise verbinden, die unmittelbar und spürbar aktuelle und drängende Probleme des Lebens auf der Erde angeht.

aus dem
„Earthship“-Traktat

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1-11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.

STUDIENERGEBNISSE

Akzeptanz elektronischer Zutrittssysteme

Seit 2021 untersucht ein Forscherteam aus Worms und Köln die Diffusion elektronischer Schlüsselssysteme bei genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen. Ein Überblick über den geplanten und aktuellen Einsatz dieser Schlüssel-systeme sowie die favorisierten Einsatzbereiche.

Von Michael Reinhold und Prof. Dr. Rembert Horstmann

Im Rahmen eines gemeinsamen Forschungsprogramms der Fachhochschule Worms und der CBS International Business School Köln mit dem Titel „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ entstand eine Studie, die einen repräsentativen Überblick über aktuelle und geplante Projekte des Einsatzes elektronischer Schlüssel-systeme bei genossenschaftlichen (WBG) und kommunalen beziehungsweise öffentlich-rechtlichen Wohnungsunternehmen (KÖR) gibt sowie die von diesen Wohnungsunternehmen favorisierten Einsatzbereiche herausarbeitet.

Hierzu wurde ein umfangreicher Online-Fragebogen an insgesamt 2.036 Wohnungsunternehmen (1.340 WBG und 696 KÖR) verschiedener Größenklassen versandt. Insgesamt 675 Vertreterinnen und Vertreter von Wohnungsunternehmen (zu 74,13 % Vorstandsmitglieder oder Geschäftsführer) nahmen an der Onlinebefragung teil – eine hohe Teilnahmequote von 33,15 %.

Zwischen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen waren dabei weder hinsichtlich der Beurteilung der künftigen Relevanz und Nutzung, der relevanten Einsatzbereiche noch der Nutzungsmotive wie Einführungsbarrieren signifikante Unterschiede zu verzeichnen. Auch zeigte sich ein weitgehend kongruentes Meinungsbild hinsichtlich der mit dieser Technik realisierbaren Effizienzpotenziale.



Michael Reinhold

Direktor
Immo Intelligence
Group
ZÜRICH/WORMS

Smart Access ist auf der Agenda

Insgesamt haben sich bereits etwa zwei Drittel (67,2 %) der Befragten eingehender mit der Digitalisierung des Zugangsmanagements auseinandergesetzt. Hierbei zeigte sich ein enger Zusammenhang zwischen dem Interesse und der Anzahl der Wohneinheiten. So ist die Thematik elektronischer Schlüssel-systeme bei größeren Wohnungsunternehmen zurzeit besonders präsent. Während sich aus der Gruppe der Wohnungsunternehmen mit weniger als 500 Wohneinheiten erst 40,5 % näher damit

befasst haben, liegt der Wert bei Unternehmen mit 500 bis 999 Wohneinheiten bereits bei 63,9 %. Offensichtlich besteht ein Zusammenhang zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und den erzielbaren Effizienzvorteilen.



Prof. Dr. Rembert Horstmann

Professur für Marketing
und Vertrieb
CBS International
Business School
KÖLN

Im Trend sowohl beim Neubau als auch im Bestand

44,9 % der Unternehmen, die sich der Thematik vertieft gewidmet haben, sehen – wie Abbildung 1 zeigt – eine hohe Relevanz elektronischer Schlüssel-systeme für ihr Haus und planen bis 2025 konkret Neu- und Fortsetzungs-Installationen in verschiedenen Anwendungsbereichen.

85,8 % derjenigen, die der Thematik hohe Relevanz beimessen, planen Mehrfamilienhausneubauten mit Smart-Access-Lösungen auszustatten. Dem The-

ma kommt jedoch nicht nur im Neubaubereich eine hohe Bedeutung zu. Die Ergebnisse lassen erwarten, dass in den kommenden fünf Jahren (bei Unternehmen mit mehr als 1.000 Wohnungen) auch etwa 7,5 % des relevanten Objektbestands mit elektronischen Schlüsselsystemen ausgestattet werden. In 55,4 % dieser Fälle wird die Ausstattung im Rahmen geplanter Renovierungsmaßnahmen erfolgen.

Bei der Einführung stehen die Haustüren und weitere Infrastruktur-Türen im Vordergrund; Abbildung 2 verdeutlicht dies. Interessant ist jedoch, dass bei mehr als jedem zweiten Projekt (bei WBG in 53,9 % und bei KÖR in 61,9 % der Fälle) auch die Wohnungseingangstüren der Wohneinheiten mit elektronischen Schlüsselsystemen ausgestattet werden sollen. Dieser Trend, den Abbildung 3 abbildet, ist neu.

Effizienzpotenziale und Digitalisierungs-Affinität entscheidend

Ein Blick auf die Motive der Ausstattung von Mehrfamilienhäusern mit elektronischen Schlüsselsystemen zeigt, wie Abbildung 4 verdeutlicht, dass im Vordergrund die Möglichkeit zur Vereinfachung der oft sehr aufwändigen schlüsselbezogenen Verwaltungsprozesse und die Reduktion der Schlüsselvielfalt stehen. Ein weiteres zentrales Nutzungsmotiv liegt in der Option der Vergabe flexibler Zugangsberechtigungen. So können für Hauswarte alle Infrastruktur-Türen unterschiedlichster Gebäude oder für externe Dienstleister flexibel temporär spezielle Zugänge freigeschaltet werden. Die Hauptmotive liegen damit im Bereich der klassischen Effizienzfaktoren des Schlüsselmanagements.

Bemerkenswert ist, dass auf Platz vier bereits die Herstellung einer modernen Gebäude-Infrastruktur rangiert. An diesem Punkt scheiden sich jedoch die Geister. Die Bedeutung dieses Aspektes differiert erheblich in Abhängigkeit des generellen Digitalisierungsgrades des Wohnungsunternehmens. Zwei Drittel dieser Unternehmen verfügen zudem über einen Digitalisierungsbeauftragten. Die große Mehrzahl der Entscheidungsträger der stärker digital orientierten Wohnungsunternehmen ist der Auffassung, dass elektronische Schlüsselsysteme ein wichtiges Element einer modernen Gebäudeinfrastruktur bilden.

Tatsächlich sind bei diesen Unternehmen vermehrt innovative Anwendungen digitaler Zugangsmedien zu beobachten, wie sie bei der Integration von Paketdienstleistungen oder E-Ladestationen, dem Management des Handwerkerzugangs sowie neuerdings auch dem Konzept der Kurzzeit-Parkplatzvermarktung an Nicht-Mieter erforderlich werden.

Die Wohnungsunternehmen, die keine Smart-Access-Relevanz sehen, sind durchschnittlich weniger digital aufgestellt. In dieser Gruppe herrscht zudem das Meinungsbild vor, dass digitale Zu- >

Abb. 1:

Sind elektronische Schlüsselsysteme ein Thema?

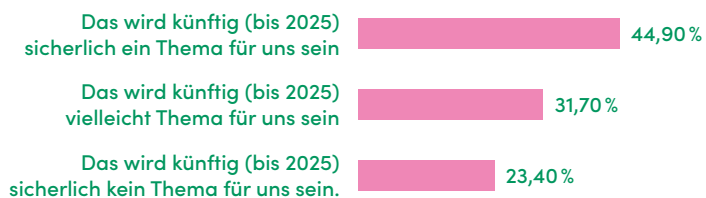


Abb. 2:

Infrastruktur-Türen, die bei der Einführung elektronischer Schlüsselsysteme berücksichtigt werden sollen

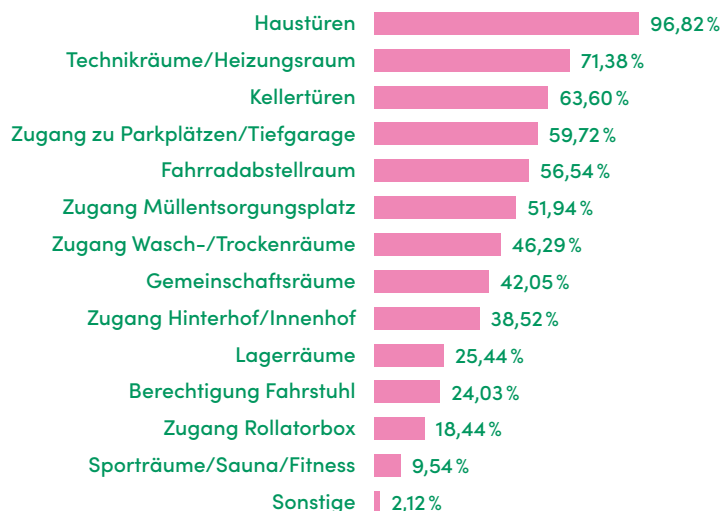


Abb. 3:

Mieterindividuelle Türen, die bei der Einführung elektronischer Schlüsselsysteme berücksichtigt werden sollen

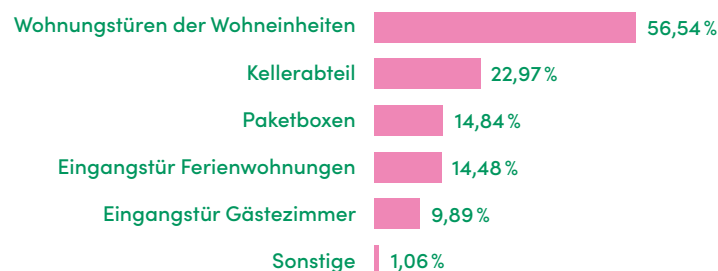


Abb. 4:

Ausstattungsmotive Mehrfamilienhäuser

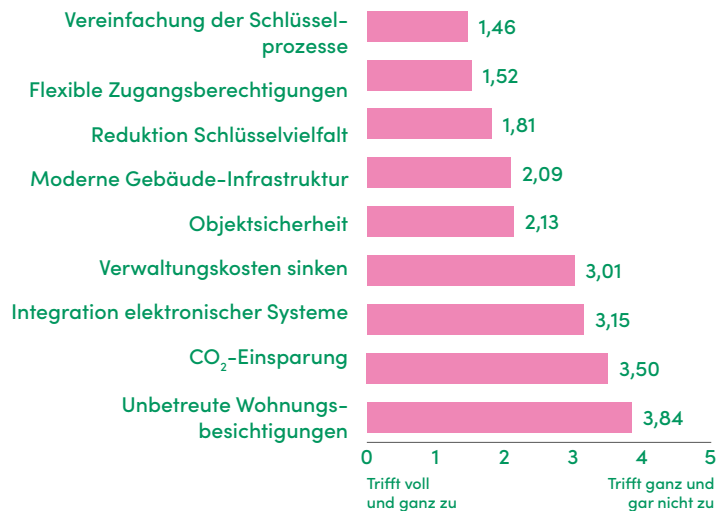
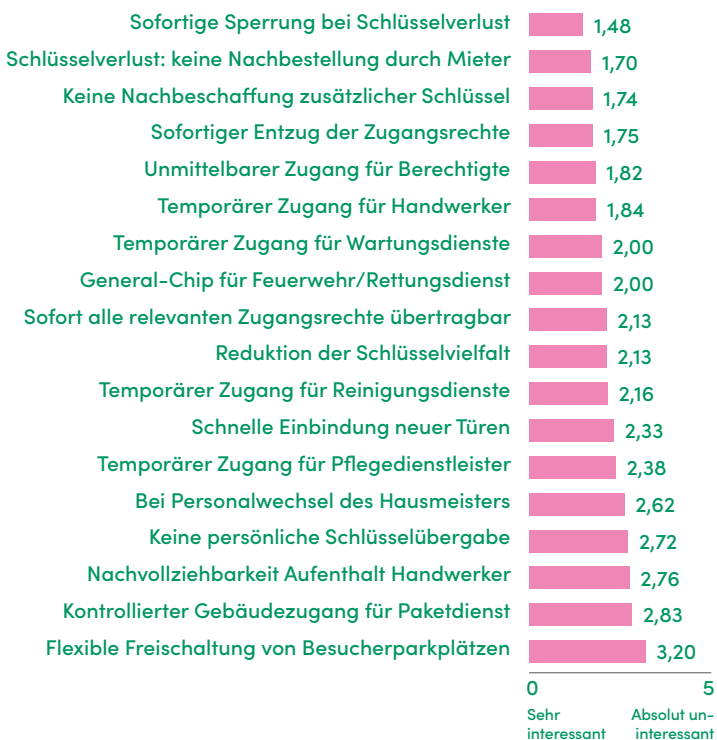


Abb. 5:

Vorteile elektronischer Schlüsselsysteme im Bereich der Infrastruktur-Türen



gangsmitteln (nur) für Bewohner bis zu einem Alter von 60 Jahren prädestiniert sind. Ein weiterer interessanter Unterschied zeigt sich bei der Einschätzung der für digitale Systeme relevanten Objektklassen, Wohnungsunternehmen mit geringerer Digitalisierungs-Affinität verorten den Kerneinsatzbereich von Smart-Access-Systemen im Bereich der hochwertigen Objekte und solcher mit höherem Mietzinsniveau. Wohnungsunternehmen, die bereits elektronische Zugangslösungen installiert haben, fokussieren weniger die Objektklasse, sondern in erster Linie die realisierbaren Effizienzpotenziale sowie die Vorteile für die Mieter.

Sperrungen, Schlüsselersatz und App-Lösungen

Die Einschätzung der Vorteile elektronischer Schlüsselsysteme im Bereich der Infrastruktur-Türen durch die befragten Wohnungsunternehmen findet sich in Abbildung 5. Die höchste Bedeutung kommt der Möglichkeit zu, den elektronischen Infrastruktur-Schlüssel nach Meldung eines Schlüsselverlustes unverzüglich sperren zu können. Von Vorteil erweist sich zudem, dass bei digitalen Systemen naturgemäß kein Ersatzschlüssel zu beschaffen ist, sondern dem Mieter zeitnah ein neuer elektronischer Schlüssel zur Verfügung gestellt werden kann.

Abbildung 6 dokumentiert, wie Wohnungsunternehmen die Vorteile einstufen, die sie ihren Mietern im Bereich der mieterindividuellen Türen – also insbesondere der Wohnungseingangstür – bieten können. Ganz oben auf der Liste findet sich die Option, dem Mieter im Falle des Schlüsselverlustes einen sofortigen Wohnungsschlüssel-Ersatz freischalten zu können, und der Punkt, dass für den Mieter bei Schlüsselverlust weder Kosten für einen Schlüsseldienst noch für die Ersatzschlüsselbeschaffung anfallen.

In der App-Ära ist das Zugangsmanagement jedoch noch nicht angekommen: Die Möglichkeit der direkten Vergabe von Zugangsrechten durch den Mieter beispielsweise für Besucher, Handwerker, Reinigungs- und Pflegeträfte oder Nachbarn für das Blumengießen in den Ferien, welches App-basierte Systeme ermöglichen, sieht bislang nur eine kleine Anzahl an Wohnungsunternehmen als relevanten Anwendungsbereich.

Nicht nur Fans: Effizienzpotenziale machen den Unterschied

Die 23,4 % der befragten Unternehmen, die angaben, dass elektronischen Schlüsselsystemen bei ihnen in den kommenden fünf Jahren keine Bedeutung zukommen wird, stufen die Vorteile dieser Technik in nahezu allen Punkten grundlegend anders ein. Abbildung 7 dokumentiert die Faktoren, die diese Gruppe prägen. Eine besondere Rolle spielen bei diesen Wohnungsunternehmen die Vermutung zu hoher Kosten, die man den Mietern nicht zumuten

Abb. 6:

Miervorteile im Bereich individueller Türen

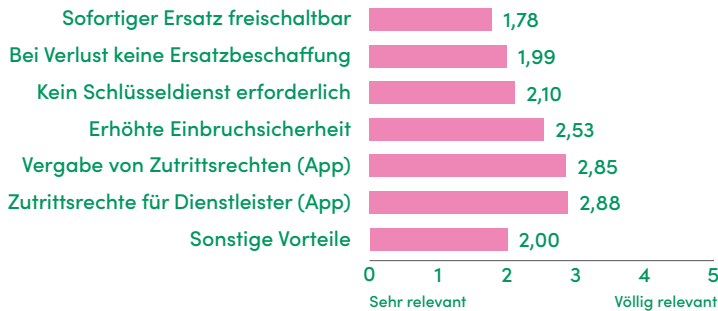
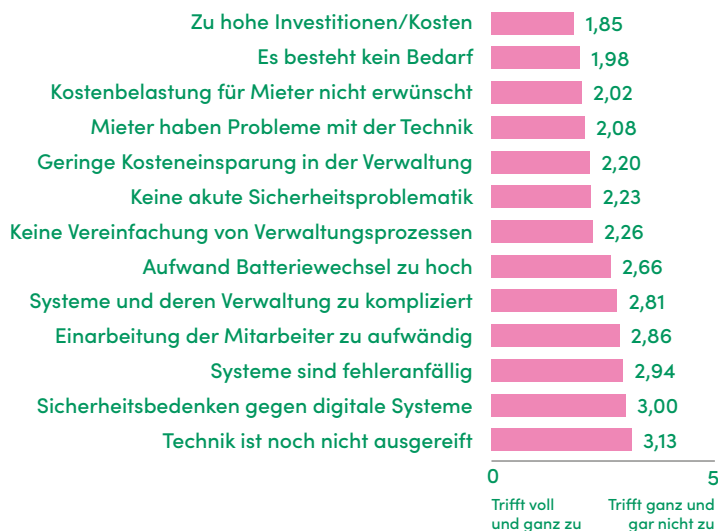


Abb. 7:

Einschätzung elektronischer Schlüsselsysteme durch Ablehner



will, sowie die Auffassung, dass sich die Technik für die Mieter im Handling als problematisch darstellen werde. Zugleich gehen diese Unternehmen von relativ geringen Kosteneinsparungen aus.

Das unterschiedliche Meinungsbild von Befürwortern und Ablehnern resultiert nicht zuletzt daraus, dass beide Gruppen klare situative Unterschiede bezüglich zentraler Effizienzfaktoren sehen. Die große Gruppe der Befragten, die auf die Digitalisierung der Schlüsselsysteme setzt, ist davon überzeugt, dass für sie mit dieser Technologie hohe Effizienzsteigerungspotenziale und Komfortvorteile einhergehen. Im Cluster der Wohnungsunternehmen mit höherer Smart-Access-Affinität findet sich im Vergleich zu den Ablehnern übrigens auch ein höherer Anteil von Unternehmen, die Gästewohnungen, Parkplätze

für Nicht-Mieter oder Ladestationen für E-Mobile anbieten – also Bereiche, in denen elektronische Zugangs- oder Identifikationssysteme ebenfalls zur Effizienzsteigerung beitragen können.

Elektronische Schlüsselsysteme sind im Kommen

Bei genauer Betrachtung der untersuchten Effizienz-, Kosten- und Vorteilsfaktoren ergibt sich, dass elektronische Schlüsselsysteme sich zwar für viele, aber längst nicht für alle Objekte und Fälle als vorteilhaft und geeignet erweisen. Deshalb entwickeln die Autoren auf Basis der Studienergebnisse und untersuchter Praxisanwendungen aktuell ein integriertes Calculator-Tool. Dieses zielt darauf ab, Wohnungsunternehmen bei der Einschätzung der Relevanz und der Potenziale elektronischer Schlüsselsysteme zu unterstützen.

Die Studienergebnisse legen nahe, dass der Bereich elektronischer Schlüsselsysteme vor einem sogenannten Take-off steht. Innovatoren und Early Adopter haben Smart-Access-Technologien bereits in einem oder mehreren Projekten eingesetzt. Auf der „Diffusionskurve“ ist nun (je nach Anwendungsbereich) bereits der Bereich der Early Majority erreicht.



Ob per App oder Transponder – elektronische Zugangssysteme bieten eine hohe Flexibilität und werden zunehmend beliebter

AUFWERTUNG EINES PLATTENBAUS

Komfort-Wohnen in aktiviertem Bestand

Mit der Sanierung von fünf Mehrfamilienhäusern, die in den 1970er Jahren als klassische Plattenbauten in Leipzig errichtet wurden, zeigt die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G., wie man aus Bestandsgebäuden mit eher schlechtem Image eine moderne Wohnanlage schaffen kann.

Von Dirk Bieler



Die Mehrfamilienhäuser An der Klotsche in Leipzig der WBG Kontakt stammen aus den 1970er Jahren und wurden umfassend saniert. So konnte die in den Gebäuden enthaltene graue Energie gespart werden

Eine aus unserer Sicht besonders nachhaltige Maßnahme“, betont Uwe Rasch, Technischer Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G. (WBG Kontakt), den Umbau von fünf Mehrfamilienhäusern in Leipzig. Bestehende Gebäudestrukturen so weit wie möglich zu nutzen, Bestandswohnungen zu modernisieren, statt zu ersetzen, das spare graue Energie. Gemeinsam mit einem langjährigen Partner, dem Markkleberger Planungsbüro der Architektin Christiane Domke, entwickelte die WBG Kontakt einen ambitionierten Plan für die Umgestaltung ihrer Liegenschaft An der Kotsche. Bei der Ausführungsplanung war der Geschäftsbereich Hochbau Leipzig der Köster GmbH beteiligt.

Ein Wagnis mit gutem Ausgang

„Wir wussten sofort, dass wir uns auf ein Projekt in einer für uns völlig neuen Dimension einlassen müssen“, erinnert sich Rasch an die Phase der Ideenfindung. „Auch war uns schnell klar, dass nur wenige Bauunternehmen in der Region in der Lage sein würden, diese Sanierung plus Neubau einer Quartiersgarage mit Gründach und Freiflächengestaltung innerhalb von nur 24 Monaten zum Festpreis zu realisieren.“ Damals, im Frühjahr 2019, habe man zudem noch nicht ahnen können, dass während der Modernisierungsarbeiten die Covid-19-Pandemie ausbrechen und zusätzliche Erschwernisse auch für die Bauwirtschaft mit sich bringen würde. Dass trotz aller Herausforderungen im Ergebnis eine zeitgemäße Wohnanlage geschaffen werden konnte, erfülle heute alle Projektbeteiligten mit Stolz. Bereits im November 2021 waren 80 % der Wohnungen vermietet.

Tiefe Eingriffe in die Gebäudestruktur

Im Zuge der Sanierung erhielten vier der fünf Gebäude innenliegende Aufzüge und besonders tiefe Balkone. Darüber hinaus gelang es, durch massive Eingriffe in die Gebäudestruktur eine große Vielfalt von Grundrissen und Wohnungsgrößen zu schaffen. Viele Wohnungen verfügen jetzt über barrierefreie Bäder. Vier neue Wohnungen mit Dachterrassen entstanden in einem Staffelgeschoss in Holzbau-



Ein massiver Eingriff in die bestehende Gebäudestruktur ermöglichte die Realisierung neuer Wohnungsgrößen und Grundrisse, um heutigen Anforderungen an das Wohnen Rechnung zu tragen



Dirk Bieler

Marketingmanager
PR & Kommunikation
Köster GmbH
HAMBURG

weise. Alle Einheiten haben offene Grundrisse und große Terrassen. Rasch erklärt: „Wir brauchen solche Wohnungen in unserem Bestand sicher nicht in großer Zahl. Aber wenn es sich, wie in diesem Fall, anbietet, wollen wir zukünftig auch gerne einige Wohnungen mit außergewöhnlichem Profil schaffen.“ Die Innenhofgestaltung bringt Park- sowie Freiflächen für Spiel und Sport überzeugend unter einen Hut.

„Da unsere langjährige Beraterin, die Architektin Christiane Domke, als Berufseinsteigerin den Bau der letzten Plattenbausiedlungen in der ehemaligen DDR noch miterlebt und die erste Sanierung einiger Gebäude in den 1990er Jahren mitgestaltet hatte, bewertete sie unsere Liegenschaft mit einem kenntnisreichen wie besonders wohlwollenden Blick“, ist Rasch überzeugt.

Neue Mitglieder und Mieter

Thomas Kunze, Bereichsleiter und Mitglied der Geschäftsleitung Hochbau Leipzig der Köster GmbH, gibt zu: „Auf das, was An der Kotsche entstanden ist, sind auch wir stolz. Diese Revitalisierung einer Plattenbausiedlung ist etwas Besonderes und verdient es in jeder Hinsicht, nachgeahmt zu werden.“ Groß sei aus seiner Sicht der soziale, ökologische und ökonomische Mehrwert der Sanierung für die Stadt Leipzig und die WBG Kontakt. Das sieht auch Vorstand Rasch so: „Die sanierten Wohnungen wurden überwiegend von Wohnungssuchenden aus >



Die Sanierung der fünf Mehrfamilienhäuser erfolgte zeitlich versetzt, um Corona-bedingte Verzögerungen auszugleichen

dem Umland gemietet, die sich ganz bewusst für das Objekt An der Kotsche entschieden haben.“ Zwar seien auch einige frühere Mieterinnen und Mieter zurückgekommen, aber die überwiegende Zahl der Wohnungen sei an neue Genossenschaftsmitglieder gegangen. Mit der radikalen Neugliederung der



„Wir wussten sofort, dass wir uns auf ein Projekt in einer für uns völlig neuen Dimension einlassen müssen.“

Uwe Rasch
Technischer Vorstand der WBG Kontakt



„Diese Revitalisierung einer Plattenbausiedlung ist etwas Besonderes und verdient es, nachgeahmt zu werden.“

Thomas Kunze
Bereichsleiter Hochbau Leipzig der Köster GmbH

Gebäude sei man durchaus ein Risiko eingegangen, denn im Ergebnis entstanden Wohnungen, wie sie so im Bestand der Genossenschaft zuvor kaum zu finden waren, führt Rasch aus. „Aber tatsächlich haben wir mit den neuen Wohnungstypen neue Mitglieder gewonnen, die sich vom modernen Wohnambiente der Anlage angesprochen fühlen.“

Starkes Teamwork

Bereichsleiter Kunze schaut gerne auf das Projekt zurück: „An der Kotsche hat einfach alles gestimmt. Ein ambitionierter Auftraggeber hatte mit einem sachkundigen Architekten- und Planerteam einen sehr guten Entwurf erarbeitet. Gleichzeitig wurden auch unsere Vorschläge und Empfehlungen gehört und oft umgesetzt.“ Während der gesamten Bauphase habe man sehr konstruktiv zusammengearbeitet. „Wer in eine Kernsanierung einsteigt, muss bereit sein, flexibel und pragmatisch mit fast täglich neuen Herausforderungen und Überraschungen umzugehen“, betont er. „Die WBG Kontakt wusste das und wir fanden immer gute Lösungen und Kompromisse, wenn Plan und Wirklichkeit nicht in Einklang zu bringen waren.“

Erfolgreich bauen – das erschwerte nicht zuletzt die Corona-Pandemie in den Monaten, die die WBG Kontakt bis zur Wiedervermietung der modernisierten Wohnungen eingeplant hatte. „Da war es von Vorteil, dass wir die Gebäude zeitlich versetzt saniert haben“, erinnert sich Kunze. „Immer dann, wenn es in einem Bauabschnitt nicht weitergehen konnte, weil Nachunternehmer oder Materiallieferungen irgendwo ausgebremst wurden, haben wir die Tages- und Wochenplanung angepasst und eingesetzt, wen und was wir hatten.“ Mindestens eine besondere Herausforderung sei das gewesen, aber am Schluss eben doch „machbar“.

Trotz der Corona-bedingten Erschwernisse gelang es, den Fertigstellungstermin und zugleich die Qualität der Bauausführung zu halten. Schon Anfang 2021 konnte die WBG Kontakt mit der Vermietung der ersten Wohnungen starten. „Das war wichtig, denn natürlich kann man bei einem Investitionsvolumen von mehr als 30 Mio. € nicht auch noch lange und umfangreiche Mietausfälle finanzieren“, betont Rasch.



In einem Staffelfgeschoss in Holzbauweise entstanden vier neue Wohnungen, die die Bestandsgebäude erweitern

Produkte

Cradle-to-Cradle in Bad und Küche



Drei Armaturen sowie eine Brausestange haben den „Cradle-to-Cradle-Certified“-Produktstandard Gold erreicht

Mit Abfall-Recyclingraten von 99% und einem Recyclinganteil im Messing von bis zu 80% versucht sich der Hersteller Grohe seit Jahren schrittweise der Kreislaufwirtschaft anzunähern. Nun macht das Unternehmen den nächsten Schritt weg von einem linearen Modell hin zu einer zirkulären Wertschöpfungskette und bringt vier Bestsellerprodukte als „Cradle-to-Cradle-Certified“-Varianten auf den Markt. Drei Armaturen (Grohe BauEdge S-Größe, Grohe Eurosmart S-Größe, Grohe Eurosmart Kitchen) und das Grohe Tempesta 100 Brausestangenset haben den Produktstandard in Gold erreicht. Ein weiterer Pluspunkt in Sachen Umweltfreundlichkeit: Die nachhaltige Wirkung der Armaturen BauEdge und Eurosmart soll durch den Einsatz der „SilkMove ES“-Technologie, bei der „ES“ für Energiesparen steht, verstärkt werden. Die Technologie verhindert den unnötigen Verbrauch von heißem Wasser, indem sie bei mittlerer Hebelstellung der Armatur nur kaltes Wasser liefert.

Weitere Informationen:
www.grohe.de

Wärmepumpen für die Energiewende

Wärmepumpensysteme gelten als Schlüsseltechnologie für das Erreichen der Energiewende im Gebäudesektor. Sie nutzen erneuerbare Ressourcen und machen Gebäude wie Nutzer unabhängig von fossilen Energien. In Kombination mit Flächen-Heiz- und Kühlsystemen entstehen aufgrund der Niedertemperaturanwendung energiesparende Gesamtsysteme, die sich für Nutzerinnen und Nutzer in wenigen Jahren amortisieren sollen. Ein umfassendes Angebot von Wärmepumpen führt Roth, Hersteller von Energie- und Sanitärsystemen, im Programm: Es beinhaltet Luft/Wasser-, Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen mit einer Heizleistung von 4 bis 19 kW. Je nach Anforderung gibt es die Luft/Wasser-Wärmepumpen ThermoAura oder AuraModul zur Außenanstellung. Zur inneren Anstellung bietet das Unternehmen die AuraCompact mit integriertem Pufferspeicher. Bei den Sole/Wasser-Wärmepumpen sind verschiedene Typen der ThermoTerra im Programm, auf Wunsch mit passiver Kühlung. Zudem bietet Roth die Warmwasser-Wärmepumpen AuraUnit.

Je nach Bedarf sind genau auf den Energieerzeuger abgestimmte Flächen-Temperaturerungen über Boden, Wand und Decke erhältlich sowie passende Speichersysteme mit dem Kunststoff-Wärmespeicher ThermoTank Quadroline.

Weitere Informationen:
www.roth-werke.de



Die Roth Werke bieten ein umfassendes Wärmepumpenprogramm für Neubau und Renovierung

Klare Sicht vor der Haustür



Der Bildvergleich macht die Vorteile von Wide Dynamic Range (rechts) deutlich

Der Hersteller für Gebäudekommunikationstechnik Siedle hat seine Kameras im Bereich Video-Türkommunikation weiterentwickelt: Neben dem Spitzenmodell 180 verfügt nun auch die Kamera 130 über Wide Dynamic Range (WDR). Wide Dynamic Range wird in der Videotechnik zum Ausgleich schwieriger Lichtverhältnisse eingesetzt. Kommt es durch starkes Gegenlicht zu großen Kontrastunterschieden oder Unschärfen, gleicht die WDR-Technologie diese aus. Sie macht mehrere Aufnahmen desselben Motivs mit unterschiedlichen Belichtungen, wertet die Einzelbilder aus und setzt ausreichend belichtete Bildausschnitte zu einem optimal ausgeleuchteten Gesamtbild zusammen. Die Videobilder der Kamera 130 sollen damit alle Sicherheitsbedürfnisse erfüllen und einen Beitrag zu Gebäudeschutz und Einbruchsprävention leisten. Mit einem Erfassungsbereich von circa 130° in der Horizontalen erfasst das Kameramodell 130 den Eingangsbereich. Dank automatischer Tag-/Nachtschaltung ist zudem ein Videobild rund um die Uhr möglich. Mit einem Erfassungswinkel von 175° bietet das Modell 180 ein Blickfeld, das fast von Wand zu Wand reicht. Beide Modelle sind für Türstationen der Siedle-Designlinien Vario, Classic und Steel geeignet. Technisch stehen die Kameras für die Systeme In-Home-Bus, Access Professional sowie für systemunabhängige Anwendungen zur Verfügung.

Weitere Informationen:
www.siedle.de

Markt und Management



Bundesverband mit neuem Chef

Dirk Salewski ist neuer Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW). Der geschäftsführende Gesellschafter der Wohnungsbaugesellschaft Beta-Eigenheim GmbH (Bergkamen) folgt auf Andreas Ibel. Salewski kündigte an, dass sich der Verband auch weiterhin für verbesserte Rahmenbedingungen seitens der Politik bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einsetzen werde. Gerade in Zeiten steigender Preise und unterbrochener Lieferketten gelte es, schnellere und pragmatischere Lösungen zu finden.

9 von 10 Mietern der Gewofag AG sind mit ihrem Vermieter zufrieden und würden das kommunale Münchner Unternehmen weiterempfehlen. Das ergab eine Befragung, an der sich mehr als ein Drittel der 38.000 Kunden beteiligten.



WohnZukunftstag zurück im Quartier

Nach den digitalen Ausgaben der vergangenen zwei Jahre findet der WohnZukunftstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wieder in Präsenz statt: am 29. Juni 2022 an gewohnter Stelle im Berliner Tempodrom.

Weitere Infos: www.wohnzukunftstag.de



Mehr Erfolg bei der Digitalisierung

Nicole Gaizunas, **Die 44 Fallen der Digitalisierung**, 216 Seiten, 39,95 €, Haufe, ISBN 978-3-648-15643-8

Nicole Gaizunas liefert Ansätze, um Menschen in die Digitalisierung besser einzubinden, Ängste zu überwinden sowie Potenziale freizulegen. So hilft sie, Probleme mit Digitalprojekten in Unternehmen zu lösen, und zeigt auf, wie digitale Kompetenzen zukunftsorientiert geschult werden können.

Hamburger Beraterfirma besteht weiter

Die Berliner IGES Gruppe führt die Geschäfte des insolventen Hamburger Beratungsunternehmens **F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH weiter.** Der Standort in der Hansestadt bleibt als FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH erhalten. Alle bisherigen Themenfelder, vor allem die Bewertung von Standorten und Immobilien sowie Prognosen zur Entwicklung von Preisen und Mieten, werden weiter angeboten und sollen um Leistungen, die unterschiedliche Infrastruktursektoren betrachten, erweitert werden.

Vivawest kauft in NRW 1.090 Wohnungen

Die Vivawest hat ihr Portfolio in Nordrhein-Westfalen durch den Kauf von 34 Mehrfamilienhäusern mit 1.090 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten an den Standorten Bergisch Gladbach, Bonn, Bornheim, Erkrath, Frechen, Kerpen, Köln, Langenfeld, Meckenheim, Pulheim, Siegburg und Wuppertal erweitert. Etwa 95% der von Dr. Albert Speck & Haus Baden GbR/ Rhein-Beton GmbH aus Köln erworbenen Wohnungen sind öffentlich gefördert und die Objekte in Köln darüber hinaus altengerecht.

400.000 neue und bezahlbare Wohnungen pro Jahr als Ziel

Das Ziel des bundesweiten „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“, das unter der Federführung von Bundesbauministerin Klara Geywitz jetzt die Arbeit aufgenommen hat, ist klar definiert: Pro Jahr sollen 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Die Ministerin machte bei der Auftaktveranstaltung deutlich, dass dieses Ziel durch Lieferengpässe und explodierte Preise für Baustoffe und Energie deutlich ambitionierter geworden sei, doch sie wolle trotz der Probleme der Branche infolge des Krieges in der Ukraine an der Vorgabe festhalten. Als Verbündete hatte die Ministerin Vertreter der Bundesländer, kommunaler Spitzenverbände, der Baubranche und wohnungswirtschaftlicher Verbände an einen Tisch geholt. Sie sollen gemeinsam anpacken, um mehr bezahlbares, klimafreundliches Wohnen in Deutschland zu ermöglichen. Es sollen vor allem Baulücken gefüllt, Häuser aufgestockt und Gewerbebauten in Wohnungen verwandelt werden, anstatt neue Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ auszuweisen, wie es in der Abschlusserklärung des Treffens heißt. Während seitens des Ministeriums Optimismus herrscht, die Neubauten in gewünschter Menge realisieren zu können, zeigten sich die Verbandsvertreter eher skeptisch. Für Axel Gedaschko, Präsident des GdW, stehen der dringend benötigte Wohnungsbau und die klimaschonende Sanierung kurz vor dem Erliegen. Das Ziel des Ministeriums sei „absolut illusorisch“. Als Gründe nannte er die Mangel-situation bei Fachkräften und Material, das „Chaos“ bei der Förderung für bezahlbaren, klimaschonenden Wohnungsbau und den Krieg in der Ukraine. Diese „toxische Mischung“ lasse die Wohnungs-bau- und Sanierungspläne regelrecht implodieren. Auf drei Viertel der Baustellen komme es schon jetzt zu Verzögerungen. Er forderte die zügige Aktivierung von Baulandkapazitäten, die Vermeidung regulatorischer Baukostentreiber und eine stärkere Nutzung des seriellen und modularen Bauens, kombiniert mit verlässlichen, planbaren und transparenten Förderkulissen.



Nachruf

Wir trauern um unseren geschätzten Firmengründer, langjährigen Geschäftsführer und Aufsichtsratsvorsitzenden

Fritz Stotmeister

Er ist am 21. April 2022 im Alter von 94 Jahren nach einem langen, erfüllten Leben verstorben.

Im Jahr 1955 gründete er in Deutschlands Aufbaujahren mit viel Weitblick das Unternehmen Sto, um der großen Nachfrage nach Putzen und Farben gerecht zu werden. Daraus wurde der heutige Sto-Konzern, der in 38 Ländern tätig ist.

Mit Fritz Stotmeister verlieren wir einen vorbildlichen Unternehmer und einen humorvollen, mitfühlenden Menschen, dem Nachhaltigkeit im unternehmerischen Schaffen von Anfang an ein großes Anliegen war. Sein unternehmerisches und gesellschaftliches, über Jahrzehnte andauerndes Engagement, sein Optimismus und seine Menschlichkeit sind bleibende Werte der Inspiration für die rund 5700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die heute bei Sto weltweit beschäftigt sind.

Unser tiefes Mitgefühl gilt in diesen schweren Stunden seinen vier Kindern Heidi Heimbürger, Jochen, Gerd und Helga Stotmeister und ihren Familien.

In stiller Trauer

Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft der Sto-Gruppe



HWG für vorbildliche Ausbildung und Nachwuchsförderung ausgezeichnet

Bereits zum zweiten Mal ist die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH für ihre vorbildliche Nachwuchsförderung von der Handwerkskammer Halle (Saale) ausgezeichnet worden. Gewürdigt wurden unter anderem die Qualität der Ausbildungsinhalte, die möglichen Zusatzqualifikationen während der Ausbildung sowie die Karrierechancen für die jungen Fachkräfte.

Große Zahl an Wohnungsbau- und Klimaschutzprojekten steht vor dem Aus

Das Ergebnis einer aktuellen Umfrage unter den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Unternehmen lässt keinen Zweifel aufkommen: Viele Wohnungsbau- und Klimaschutzprojekte stehen deutschlandweit vor dem Aus. Die anhaltende Krisensituation durch den Krieg in der Ukraine, die Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie und die enormen Kostensteigerungen bei Bau- und Energieprodukten sorgen dafür, dass fast zwei Drittel (64%) der sozial orientierten Wohnungsunternehmen Neubauprojekte zurückstellen müssen und fast ein Viertel (24%) sich gezwungen sieht, den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser aufzugeben. Ähnlich dramatisch ist die Lage bei Modernisierungsprojekten: Mehr als zwei Drittel (67%) der Unternehmen müssen den klimaschonenden und altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen auf Eis legen, rund 13% verzichten vollständig auf geplante Maßnahmen. Darüber hinaus führe das Fiasko bei der KfW-Förderung zu Verzögerungen von bis zu 12 Monaten bei Bau und Modernisierung.

Fotos: Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH; Haufe; Konstantin Gastmann

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mit Haufe axera – dem Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft



Haufe axera. Kann heute schon morgen.





**Denkweisen
für den Aufbau
von Marken**

Hans Christian Schwingen /
Nina Rieke, *Wie Werte
Marken stark machen*,
90 Seiten, 24,95 €, Haufe,
ISBN 978-3-648-15816-6

Das Buch liefert ein ganzheitliches, praxisnahes Modell, wie Werte Marken stark machen und so gesellschaftlichen „Impact“ erzeugen können. Es geht weniger um den Rahmen, sondern vor allem um die Denkweise dahinter: Es wird ein flexibles Leit-system vorgestellt, das aufzeigt, wie Marken auf eigene Stärken aufbauen, statt generische, nicht in sich selbst verankerte Versprechen zu machen.

925 €

**Zuschuss pro m²
Wohnfläche zahlt
der Freistaat Bayern
in diesem Jahr ma-
ximal für Maßnah-
men im Bereich der
Energieeffizienz und
Nachhaltigkeit. Da-
für wurden drei neue
Förderbausteine
aufgelegt.**

Horizonte-Tagung in Berlin

Der Name war Programm: Bei der Horizonte-Tagung von Dr. Klein Wowi, die vom 15. bis 17. Mai in Berlin stattfand, ging es um Horzonterweiterung, den Blick in die Zukunft und auf Lebenswelten sowie den Umgang mit Transformation. Nach der Pandemie-bedingten zweijährigen Pause war das etablierte Treffen der Wohnungswirtschaft gut besucht und wurde von den Teilnehmern als Diskussions- und Austauschforum geschätzt. Hochkarätige Speaker gaben zahlreiche Impulse und Diskussionsanreize, von New Work über Digitalisierung bis zu „Chinas neuer Macht“. Themen wie Mindset, Optimismus und Leistungsfähigkeit als Team rundeten das vielseitige Vortragsprogramm ab. Für vertiefende Gespräche gaben das geschichtsträchtige Ambiente von Soho-Haus und Metropol Theater den perfekten Rahmen mit viel Großstadt-Feeling. Die nächste „Horzonterweiterung“ gibt es dann wieder vom 4. bis 6. Juni 2023.



Charity-Golf für die DESWOS

Im Vorfeld der Horizonte-Tagung spendeten 16 golf-begeisterte Wohnungswirtschaftler knapp 3.000 € für die DESWOS. Gespielt wurde vorgabewirksam auf dem Berliner Golfclub Stolper Heide. Ilse Pahl und Thomas Kleindienst waren die Brutto-Sieger, den Netto-Sieg sicherte sich Thomas Esser. Die Sonderwertung „Longest Drive“ ging an Iris Jachertz und Thomas Esser, „Nearest to the Pin“ an Sami Charaf Eddine.

Weitere Infos unter: www.deswos.de



Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp



NEUE KOMMUNIKATIONSWEGE

Wie die „Sendung mit dem Haus“ das Bauen erleichtert

Wohnungsunternehmen rücken schnell in den Fokus der Öffentlichkeit – nicht immer im Positiven. Wohl dem, der im Vorfeld darüber nachdenkt, wie man niederschwellig über die eigene Arbeit aufklären und vermitteln kann, was hinter den Kosten für Neubau und Modernisierung eigentlich steht.

Von Ralph Gravenstein

Verglichen mit Großstädten wie Stuttgart, München oder Berlin ist Villingen-Schwenningen das Paradies für Mieterinnen und Mieter: Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,90 €/m² weist der offizielle Mietspiegel

von 2020 zwar nicht mehr die aktuelle Realität aus,

lässt aber erahnen, dass hier der Wohnraum längst nicht so exorbitant teuer ist wie anderswo. Doch auch in „VS“ drückt die Wohnungsknappheit: Zwar werden derzeit vor allem aufgelassene Kasernenareale fürs Wohnen im großen Stil neu erschlossen, doch die Nachfrage nach auch mit unteren und mittleren Einkommen bezahlbarem Wohnraum steigt deutlich schneller als das Angebot.

Vor dieser sich aufstauenden Bugwelle der Nachfragersteigerung steht die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH (WBG): Das Unternehmen in städtischer Hand bewirtschaftet rund 1.500 Wohnungen, die mehrheitlich im unteren bis mittleren Preissegment angesiedelt sind – nicht zuletzt aufgrund der eigenen Mission, sozialverträglichen Wohnraum mit auch durchaus innovativeren Konzepten anzubieten. Dass diese Innovation gelingt, bewies die WBG nicht zuletzt durch ihr Wohnbauprojekt „NeckarFair“, das 2018 den Deutschen Bauherrenpreis in der Kategorie „Kleine Wohnanlagen“ verliehen bekam: Gewürdigt wurde damit die erfolgreiche Realisierung



Ralph Gravenstein

Punky Business Kommunikationsberatung
UNTERKIRNACH

von insgesamt 47 Wohnungen zu niedrigen Preisen, aber mit nachhaltigen Werkstoffen und vielfältigen sozialen Angeboten (siehe DW 8/2018, Seite 20).

Das preisgekrönte Konzept von „NeckarFair“ fand seine Wiederholung im Projekt „SperberFair“, das 2020 sogar 66 Wohnungen bereitstellte und seither neben 18 geförderten Wohnungen auch frei finanzierten Wohnraum mit Mietkosten unter dem örtlichen Durchschnitt bietet. Dennoch sind die Standards in den drei Gebäuden hoch: CO₂-neutrale Heizung durch den Einsatz von Holzpellets als Energieträger, hochwirksame Dämmung und der gezielte Einsatz von Holz als nachwachsendem und wohngesundem Werkstoff sind da fast schon klassische Elemente. Denn in den „SperberFair“-Gebäuden sind zum Beispiel auch digitale Schließanlagen eingebaut worden, die via Transponder oder Smartphone teure und aufwendige mechanische Schließanlagen ersetzen – all dies wohlgeplant in Gebäuden, die zu einem Quadratmeterpreis von circa 2.000 € errichtet worden sind.

In einem der Gebäude investierte die WBG sogar in eine digitale Musterwohnung – nicht als Selbstzweck, sondern um auszuloten, was bereits technisch möglich ist, was echten Nutzwert hat und was wohl in der Praxis eher Spielerei und damit verzichtbar ist. „Wir wollen daraus unsere Schlüsse ziehen, was künftig bei uns als Standard in jeder Wohnung dabei sein sollte“, fasst Rainer Müldner, Geschäftsführer der WBG, die Idee hinter dieser Musterwohnung zusammen. Eine Idee, die dennoch erklärungsbedürftig

ist – und die von der WBG auf ungewöhnliche Weise öffentlichkeitswirksam erläutert wird.

Niederschwellig informieren: Die Sendung mit dem Haus

„Wenn wir über Kommunikation nachdenken, dann tun wir das nicht nur aus Sicht des Unternehmens“, beschreibt Müldner das Konzept des Wohnungsunternehmens. „Wir denken auch darüber nach, wen wir eigentlich erreichen möchten, um unsere Botschaften an die richtigen Adressen zu bringen.“ Und die richtige Adresse, das sind nicht nur die Mieterinnen und Mieter der WBG, das sind auch vermeintlich Außenstehende, die dennoch eine Meinung haben zu Projekten und Entwicklungen. Diese Personengruppe ist ebenso breit wie heterogen. Wenn also Kommunikation betrieben wird, dann möglichst so, dass sie leicht zugänglich und verständlich ist.

„Zugänglich machen“, das ist jedoch die kommunikative Herausforderung: Denn wie fast immer zeigen PR-Maßnahmen oder Fotos nur theoretisch, was solch ein Projekt leisten kann. Die damit versorgten

Zeitungen erreichen längst nicht mehr alle. Und auch die eigene Webseite muss gezielt aufgesucht werden, um Informationen zu finden.

Soziale Medien funktionieren da besser: Beiträge aus dem lokalen Umfeld werden sehr geschätzt bei Facebook und Co., möglichst leicht konsumierbar >



Smartes, digital unterstütztes Wohnen als Projekt im sozialverträglichen Wohnungsbau: Die WBG zeigt in der „Sendung mit dem Haus“ auf unterhaltsame Weise, wie das zusammenpasst, und erntet damit viel Aufmerksamkeit



Filmdreh bei 2 °C in der Kältekammer: Mit einer Wärmebildkamera und einem frierenden Schauspieler wird illustriert, wie Dämmung funktioniert



Anhand der Modernisierungsarbeiten an einem der WBG-Objekte (hier: Schluchseestraße Villingen-Schwenningen, Einbau eines Pellet-Silos) erklärt das Wohnungsunternehmen mit der „Sendung mit dem Haus“ auf einfache Weise, was bei einer Modernisierung passiert – zugunsten der Mieter und des Klimas

und unterhaltend. Eine Lösung zum einfachen Miterleben musste her – und was läge da näher als ein Film, der die smarte WBG-Wohnung erlebbar macht? „Wir sprachen dazu mit unserer betreuenden Werbeagentur, und die hat ‚Die Sendung mit dem Haus‘ vorgeschlagen“, erklärt Müldner. „Das klingt nicht umsonst so wie eine beliebte Sendung für Kinder und Erwachsene, die der WDR seit Jahrzehnten erfolgreich produziert: ‚Die Sendung mit der Maus‘ war hierbei das Vorbild.“

Mit der ersten Episode der „Sendung mit dem Haus“ startete der Versuch einer niederschweligen Kommunikation über die eigenen Projekte im Januar 2021 auf dem eigens eingerichteten YouTube-Kanal der Wohnungsgesellschaft: In entspannt kommentierendem Erzählton können die Zuschauer einen Tag mit der smarten Wohnung und Schauspielerinnen Svenja miterleben. „Die schlaue Wohnung“ fand inzwischen schon über 1.100 Zuschauer und konnte einen ersten Beitrag dazu leisten, das Projekt positiv und leicht zugänglich zu kommunizieren.

Modernisierung leicht erklärt

Inzwischen ist bereits eine zweite Episode der „Sendung mit dem Haus“ erschienen, die einen ganz anderen Aspekt thematisiert: Diesmal geht es darum,

wie genau eine Modernisierung abläuft und warum welche Maßnahmen umgesetzt werden. So zeigt das Video zum Beispiel, warum die Wärmedämmung bei der Modernisierung eine wichtige Rolle spielt oder was eine Wärmebrücke ist und wie man sie loswird. Experimente in einem Kühlhaus, eine Kerze als Heizung oder die Entscheidung zwischen T-Shirt und Hemd helfen beim einfachen Verstehen eigentlich abstrakter Zusammenhänge.

„Wir wollen mit diesen Filmen auf bewusst einfache Weise erklären, was wir eigentlich planen und tun, wenn wir über die Modernisierung von Gebäuden oder Smart-Home-Ansätze nachdenken“, erklärt Peter Förderer, Prokurist und bei der WBG verantwortlich für Bau und Projektmanagement.

Natürlich sind einem Unternehmen von der Größe der WBG aber auch in Sachen Marketing Budgetgrenzen gesetzt: Deshalb ist die klare Vorgabe für „Die Sendung mit dem Haus“, ohne verteuern Effekte und Spielszenen auszukommen. „Das Format des schnell produzierten Standard-Erklärfilms mit vorgefertigten Trick-Elementen war für uns aber ohne großen Wiedererkennungswert“, erklärt Helene Stang, die für die Wohnungsbaugesellschaft als Prokuristin den Kontakt zur ausführenden Agentur hält. Deshalb sei die Anlehnung an die berühmte „Sendung mit der Maus“ der bessere Ansatz: Rein dokumentarische Aufnahmen, kleine Experimente zur

Veranschaulichung von komplexen Zusammenhängen und lockere Spielszenen kombiniert mit einem entspannten Sprecher halten die Kosten insgesamt im Rahmen. Gedreht wurden die beiden bisher entstandenen Episoden mit überschaubarem technischen Aufwand: Mit jeweils einem Drehtag und je einem Darsteller oder einer Darstellerin, ein paar Drohnenflügen oder selbst angefertigten Requisiten sowie einer kleinen Kameracrew war das Rohmaterial zügig erstellt.

„Die durchdachte Vorbereitung in enger Abstimmung mit der WBG war dabei der Schlüssel zu überschaubaren Produktionskosten“, erklärt Meik Gildner, Inhaber der hinter dem Konzept und den Produktionen stehenden Gildner Werbeagentur aus Villingen-Schwenningen. „Bewährt hat sich dabei sicher, dass Skript und Regie jeweils von der gleichen Person umgesetzt werden. Der Film ist im Idealfall bereits beim Schreiben im Kopf des Autors fertig. Die Vorstellung davon dann



„Die Anlehnung an die berühmte ‚Sendung mit der Maus‘ ist besser als der Standard-Erklärfilm.“

Helene Stang
Prokuristin der WBG



„Wir können es uns nicht mehr leisten, ohne umfassende Aufklärung der Öffentlichkeit zu arbeiten.“

Rainer Müldner
Geschäftsführer der WBG

Über die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH (WBG)

Die WBG hat sich seit ihrer Gründung 1927 der Mission verschrieben, den Wohnungsbau zunächst in Schwenningen, seit der Gründung der Doppelstadt Villingen-Schwenningen in beiden großen Stadtbezirken, zu fördern, um auch für niedrigere Einkommen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Vision ist es, den Einwohnern der Stadt Villingen-Schwenningen preiswerten, sozial orientierten sowie nachhaltig und modern gebauten Wohnraum in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung zu stellen. Mit etwa 1.500 Wohnungen im Bestand leistet das Unternehmen einen Beitrag dazu und schafft angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit auch weiteren Wohnraum. Dabei setzt die WBG auf nachhaltige Sanierung und ressourcenschonenden Neubau, der stets berücksichtigt, dass bei zeitgemäßer Umsetzung auch die Preisgestaltung eine wichtige Rolle spielt, um Wohnraum für alle zur Verfügung stellen zu können.

Die WBG mit Sitz im „Schützenburenhaus“ in Schwenningens historischem Zentrum verfügt über 20 Mitarbeitende. Hauptgesellschafter des Unternehmens ist die Stadt Villingen-Schwenningen.

in konkrete Szenen zu verwandeln, geht mit dieser fertigen Vorstellung viel einfacher.“

Der Schnitt setzt dann die gedrehten Szenen zusammen: Auch hier genügen jedoch einfache Umsetzungen – wichtig ist die erzählte Geschichte, nicht ein Effekte-Gewitter. Durch diese Einfachheit in der Umsetzung werde auch die Zugänglichkeit optimiert, so Gildner.

Für die Mieterinnen und Mieter der WBG sind die Filmbeiträge als wertvolle Informationsquelle und zugleich gutes Mittel gedacht, um Verständnis für

die Begleitumstände von Unternehmensvorhaben zu erzeugen: Denn sie können sich auf niederschwellige Art vorab informieren, wenn irgendwann einmal ihre Immobilie an der Reihe sein sollte.

Hier ergänze sich die „Sendung mit dem Haus“ ideal mit dem eigenen Mietermagazin „Heimvorteil“, das die WBG bereits seit mehreren Jahren veröffentlichte, wie Müldner anmerkt. Hinzu kommt die eigene App, die seit 2021 auch ad hoc die Mieterinnen und Mieter über kurzfristig anstehende Arbeiten und Einschränkungen informiert. Das Resultat dieser breiten und zugleich zugänglichen Transparenz liegt auf der Hand: Eine hohe Akzeptanz für Projekte auch bei durchaus spürbaren Auswirkungen auf den Alltag von Mietenden, eine positive Wahrnehmung von Vorhaben mit quartiersveränderndem Charakter in der Öffentlichkeit und nicht zuletzt in Verwaltung und Politik, das alles erleichtert die Arbeit der Wohnungsgesellschaft spürbar.

Die drei Verantwortlichen der WBG sind sich einig, wenn Geschäftsführer Müldner unterstreicht: „Wir können es uns nicht mehr leisten, ohne umfassende Aufklärung der Öffentlichkeit zu arbeiten: Im Zeitalter der sozialen Netzwerke und all ihrer positiven, aber auch negativen Effekte steht man als Wohnungsgeber schneller im Feuer als man ‚bedauerliche Marktentwicklung‘ sagen kann.“

Weitere Informationen:

www.wbg-vs.de

www.youtube.com/channel/UCSeykDbF6_sg1W9PJX4ezKA

www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/neckarfair-villingen-schwenningen/

»Ich habe gerade den Handwerkern digitale Zutrittsrechte für die Leerstandswohnung gesendet.«

Peter Frank, Leiter Instandhaltung

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

Mehr erfahren unter www.resvio.de



Zutritt via Smartphone, RFID-Karte oder Key Fob möglich.



dormakaba



KLIMANEUTRALITÄT IM GEBÄUDESEKTOR

Ein neuer Digitalisierungsschub für die Wärmewende

Mit der Vermessung und Analyse der ökologischen Kosten von Gebäuden und Wohnungen schaffen Unternehmen die zwingend notwendige Grundlage für klimafreundliche Entscheidungen – auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern. Der Digitalisierung kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Von Dr. Carsten Thies

Das Ziel der europäischen Gebäuderichtlinie von 2018 ist der nahezu klimaneutrale Gebäudebestand im Jahr 2050. Deutschland strebt die Klimaneutralität schon 2045 an. Als Zwischenziel im Gebäudesektor sieht das Klimaschutzgesetz vor, dass 2030 nur noch 67 Mio. t CO₂ (Äquivalente jeweils eingeschlossen) aus Immobilien in die Atmosphäre gelangen. Das entspricht einem Rückgang um 68 % gegenüber 1990.

Wie schon im Jahr zuvor wurde 2021 das gesetzlich festgelegte Jahresziel mit einem Ausstoß von geschätzt 125 Mio. t CO₂ verfehlt, wie die Agora Energiewende mitgeteilt hat. Dabei hat die Wohnungswirtschaft alles andere als die Hände in den Schoß gelegt. In den beiden zurückliegenden Jahrzehnten wurde im Bestand viel energetisch optimiert, allein in den Jahren 2010 bis 2018 flossen in den Wohngebäudebereich über 350 Mrd. €. Doch die Wirkung war niedriger als erwartet. Dem Wärmemonitor des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zufolge sanken die CO₂-Emissionen im Wohngebäudebereich im Zeitraum von 2010 bis 2020 zwar um rund 20 %. Doch temperatur- und witterungsbereinigt beläuft sich der Emissionsrückgang lediglich auf 2,6 %.

Warum die Dekarbonisierung der Gebäude stagniert, dafür gibt es verschiedene Erklärungsansätze.



Dr. Carsten Thies
Geschäftsführer in
der Haufe Group
FREIBURG

Bevölkerungswachstum, mehr Haushalte – wobei inzwischen in jedem Vierten nur eine Person lebt –, rege Bautätigkeit mit Zunahme der bewohnten Fläche insgesamt bei gleichzeitigem Anstieg des Pro-Kopf-Bedarfs an Wohnfläche. Lag dieser 1990 noch bei 35 m², waren es 2020 bereits 47 m². Dazu kommt, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien in den letzten Jahren nur schleppend vorankam.

Unter diesen Bedingungen ist es für die Wohnungswirtschaft eine enorme Herausforderung, ihren Beitrag für die Erreichung der Klimaziele zu leisten, ohne ihre ökonomischen und sozialen Ziele zu vernachlässigen. Denn Wohnen muss bezahlbar bleiben. Umso dringlicher, dass die Unternehmen eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickeln. Zur Effizienz muss die Konsistenz kommen, der Ersatz fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien. Und schließlich Suffizienz, das Einsparen von Ressourcen durch Reduktion, durch ein „Weniger reicht auch“.

Nachhaltiges Handeln im Bestand: Nicht ohne die Mieter

Doch dazu müssen die Mieterinnen und Mieter ins Boot geholt werden. Denn ein großes Potenzial im bewirtschafteten Bestand steckt in der Beheizung. Für Raumwärme wenden Haushalte rund 70 % ihres Gesamtenergieverbrauchs auf – durch bewussteres Heizen und Lüften ist beim Sparen noch Luft nach oben. Doch welche Anreize kann das Wohnungsunternehmen setzen? Umfassende Transparenz ist

gefragt! Wer weiß, was Heizen für die Umwelt bedeutet, wird eher zu einem klimafreundlichen Verhalten bereit sein. Energiesparen verbessert nicht nur den ökologischen Fußabdruck, sondern macht sich auch im Geldbeutel bemerkbar. Angesichts steigender Energiepreise ist das nicht nur für einkommensschwache Haushalte eine Motivation. Welchen Effekt hat es beispielsweise, wenn die Temperatur in der Wohnung um 1 °C heruntergeregelt wird? Welche Kosten verursacht umgekehrt ineffizientes Lüften durch ein stundenlang gekipptes Fenster?

Welche Daten sind relevant?

Die neue Heizkostenverordnung hat den Suffizienz-Weg vorgezeichnet. Voraussetzung ist eine moderne Messtechnologie. Wenn herkömmliche Zähler auszutauschen sind, müssen sie durch interoperable, fernauslesbare Messgeräte ersetzt werden. Diese Umrüstung muss bis zum 1.1.2027 abgeschlossen sein. Wo die modernen Geräte im Einsatz sind, verlangt das Gesetz ausführlichere Verbraucherinformationen als bisher, und das in der Heizperiode monatlich. Verbindlich sind Daten zum Energieträger und Energieverbrauch (gemessen in Kilowattstunden), Vergleichsdaten zum Vormonat, zur entsprechenden Periode des Vorjahres und Durchschnittsverbrauchswerte bezogen auf einen vergleichbaren Nutzertyp. Mit diesen Informationen sollen die Mieterinnen und Mieter in die Lage versetzt werden, ihre Verbräuche einzuordnen, zu kontrollieren und zu beeinflussen.

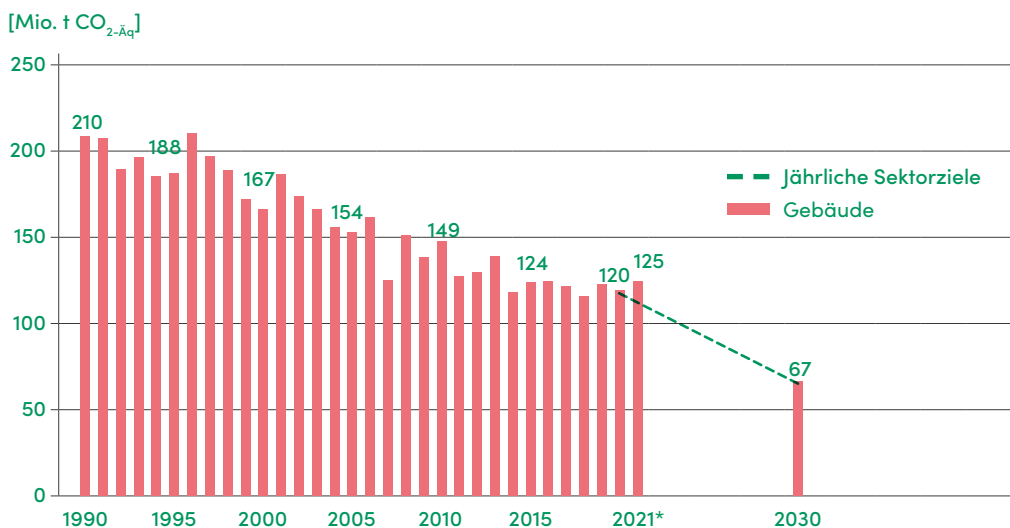
Ein guter Ansatz, der sich ausbauen lässt. So wie intelligente Stromzähler, die sogenannten Smart Meter, Verbrauchsdaten zu einzelnen Geräten aus dem Smart Home liefern, könnten Mieterinnen und Mieter auch erfahren, wie teuer das Beheizen einzelner Räume ist. Wenn eine Verbrauchsspitze auftritt, dann erleichtern kurzfristig bereitgestellte Informationen die Ursachenforschung. Außerdem können die Daten angereichert werden, etwa durch Angabe der CO₂-Emissionen, die auf Heizung, Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung zurückgehen. Dazu lohnt es sich, gleich in die richtige Technik zu investieren. Funkmessgeräte, die sich an Smart-Meter-Gateways anschließen lassen, sind zwar erst Ende 2022 Pflicht. Doch mit ihnen lassen sich detaillierte Daten, ähnlich wie zum Stromverbrauch und -bedarf, in Echtzeit bereitstellen und intelligent vernetzen.

Digitale Instrumente helfen überall

Zur Digitalisierung gehören nicht nur smarte Gebäudesteuerung und Messtechnologien, sondern auch cloudbasierte Softwarelösungen, mit denen die Mengen an Daten aus den Objekten, von den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie aus dem Markt verarbeitet werden, ebenso wie künstliche Intelligenz, um Massendaten automatisiert zu analysieren. Eine flexible Schnittstellentechnologie (API) erleichtert die Vernetzung von Informationen und Stakeholdern sowie die Kommunikation der Systeme untereinander. Idealerweise laufen alle Fäden auf einer flexi- >

Entwicklung der Treibhausgasemissionen

im Gebäudesektor 1990 bis 2020, Schätzung für 2021 und jährliche Sektorziele 2020 bis 2030



*Schätzung von Agora Energiewende auf Basis von AGEB (2021a), AGEB (2021c), CDC (2021)

Quelle: Agora Energiewende (2022): Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2021. Rückblick auf die wesentlichen Entwicklungen sowie Ausblick auf 2022

Klimaziele: Schritte zur Integration der Mieter



Daten und Beteiligte vernetzen durch Digitalisierung

Smarte Messtechnik, modernes ERP-System, digitales Kundenportal, Cloud, KI ...

Anreize zur CO₂-Einsparung durch Verbrauchsinformation

Differenzierte Daten in Echtzeit schaffen Transparenz über Verbrauchsverhalten, Umwelt- und Kosteneffekt

Erfolgreiche Mieterkommunikation per App

- kundenorientierte, nutzerfreundliche und verständliche Aufbereitung
- gamebasierte Mehrwerte wie Klimaretter-Tipps

bel erweiterbaren, cloudbasierten ERP-Plattform im Unternehmen zusammen.

Die Übermittlung der Mieterinformationen lässt sich über ein digitales Kundenportal und/oder eine Service-App realisieren. Der Schlüssel zum Erfolg liegt in der klugen Vermittlung der Inhalte. Das Angebot sollte leicht zugänglich sein, damit es von möglichst vielen Nutzerinnen und Nutzern angenommen wird. Zur nutzerfreundlichen Präsentation gehören Übersichten und Grafiken sowie individuelle Auswertungsmöglichkeiten. Wer seine Mieterinnen und Mieter begeistern will, setzt auf Gamification – die Anwendung spieltypischer Elemente. Dann liefert die App zum Beispiel auch Verbrauchertipps aus dem Wohnungsunternehmen oder die Nutzerinnen und Nutzer können Zusammenhänge und Klimawissen spielerisch erfahren, etwa durch ein Quiz.

Vom mieterseitigen Verbrauch zum CO₂-Fußabdruck des Unternehmens

Letztlich ist die Messung des Wärmeverbrauchs im bewirtschafteten Bestand nur einer von vielen

Tipp

Bei der Erstellung einer CO₂-Bilanz bieten die wohnungswirtschaftlichen Verbände Unterstützung an, so etwa der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen. Hilfreich ist auch die „GdW-Arbeitshilfe 85: CO₂-Monitoring“, die beim GdW erhältlich ist.

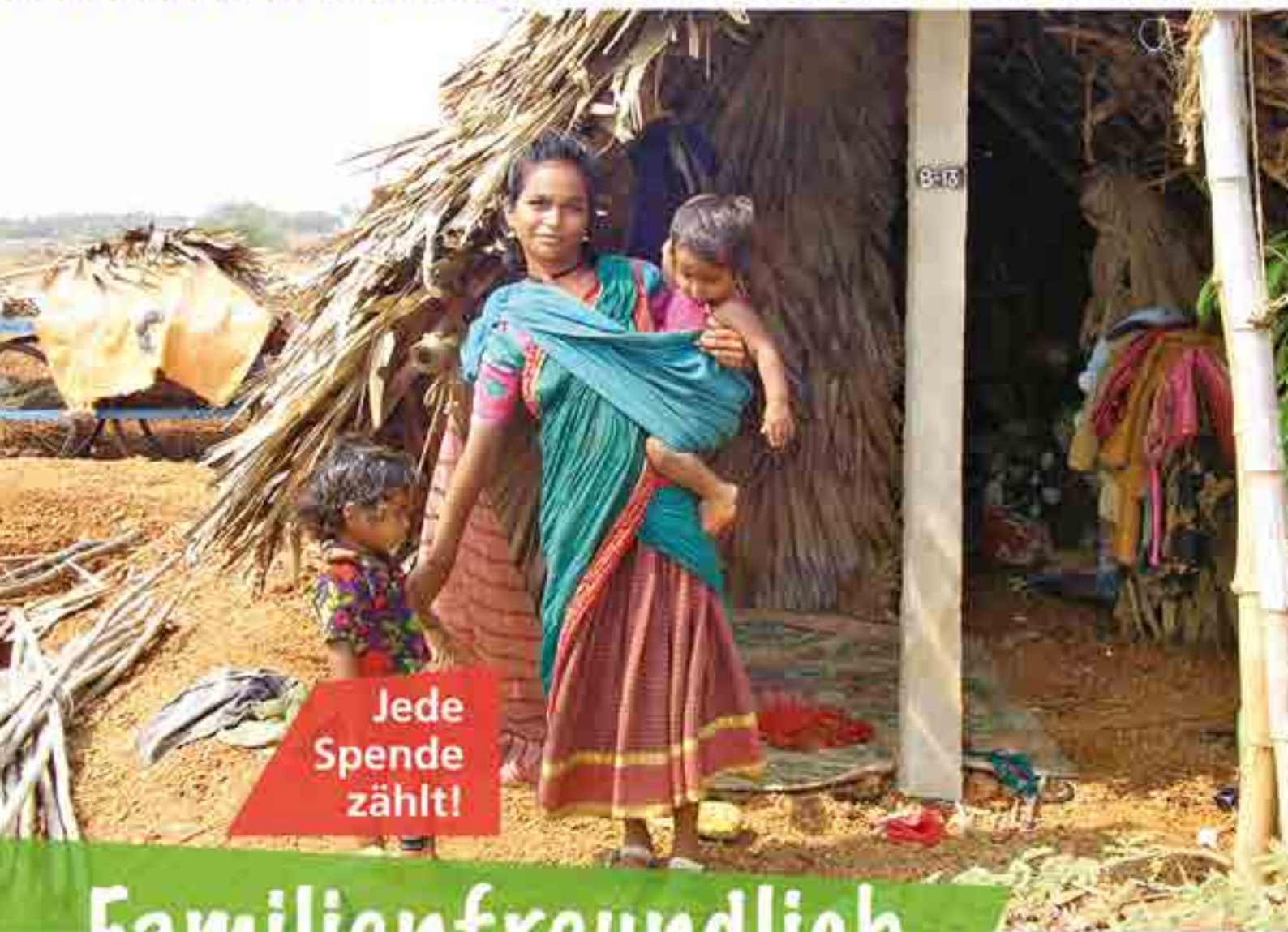
Anwendungsfällen. Vermieterinnen und Vermieter können mit der Digitalisierung CO₂-relevante Daten im großen Stil akkumulieren und auswerten. Wo entsteht welcher Energiebedarf? Was kosten verschiedene Energieträger im Vergleich, wie wird die Energie umgewandelt? Neben Verbrauchswerten, die zum Beispiel zeigen, welche Gebäude besonders sanierungsbedürftig sind, kann es auch um Szenarien gehen: Wie wirkt sich eine geplante Photovoltaikanlage auf die Emissionsmenge aus? Ist Bauvorhaben A oder Bauvorhaben B klimafreundlicher?

Antworten liefert ein kontinuierliches Monitoring des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen, wie es etwa der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen empfiehlt. Natürlich ist ein umfassendes Datenmanagement nötig, um den gesamten Immobilienzyklus und alle Bereiche in den Blick zu bekommen, vom laufenden Betrieb im Unternehmen selbst über die Energiekosten im Bestand bis zum Neubau, inklusive eingesetzter Baustoffe. Dazu kommen die ökologischen Kosten der Energielieferketten und Daten zu Zertifikaten und Kompensationsmaßnahmen. Doch wie bei anderen Verwaltungsprozessen auch, kann die Digitalisierung für einen schlanken Ablauf sorgen.

Wenn nicht heute, dann zahlt sich eine Klimabilanz spätestens morgen aus. Denn mit der Datenbasis kommen die Unternehmen nicht nur gesetzlichen Berichtspflichten nach, sondern schaffen auch den Entscheidungsrahmen, um bei der Dekarbonisierung schneller voranzukommen.



DESWOS



Jede
Spende
zählt!

Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
01188 0006 6022 21



www.deswos.de

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Betriebliche Altersversorgung im Niedrigzinsumfeld

Aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes und des sinkenden Rechnungszinses für Pensionsverpflichtungen steigen die Pensionsrückstellungen in den Bilanzen von Wohnungsunternehmen. Einige Pensionskassen und Lebensversicherer stehen schon unter Aufsicht der BaFin, da es ihnen zunehmend schwerfällt, gegebene Zusagen zu finanzieren.

Von Michael Sparn

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz – BetrAVG) kann die Durchführung der betrieblichen Altersversorgung unmittelbar über den Arbeitgeber oder mittelbar über einen der in § 1b Abs. 2 bis 4 BetrAVG genannten Versorgungsträger erfolgen (siehe hierzu Abbildung 1).

Während bei unmittelbaren Versorgungszusagen das Wohnungsunternehmen unmittelbar dem Arbeitnehmer gegenüber verpflichtet ist und die entsprechende Pensionsverpflichtung bilanziert, wird bei mittelbaren Versorgungszusagen eine Versorgungseinrichtung zwischengeschaltet, an die regelmäßige Beiträge geleistet werden. Bei einer mittelbaren Versorgungszusage wird die Versicherungsleistung von der Versorgungseinrichtung an den Versorgungsberechtigten geleistet. Der Versorgungsberechtigte hat in der Regel einen direkten Anspruch gegen die Versorgungseinrichtung.

Handelsrechtliche Bilanzierungsgrundlagen

Gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird beim Bilanzansatz von unmittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen in Altzusagen (vor dem 1. Januar 1987) und Neuzusagen (nach dem 31. Dezember 1986) unterschieden. Bei den Altzusagen besteht ein Wahlrecht zur Rückstellungsbildung, wohingegen bei Neuzusagen eine Pflicht zur Rückstellungsbildung besteht. Bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen über eine Versorgungseinrichtung sieht der Gesetzgeber

ein Wahlrecht zur Rückstellungsbildung bei Bestehen einer Unterdeckung der Versorgungsverpflichtung vor. Der Bilanzierende muss daher auch dann keine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten bilden, wenn das bei der Versorgungseinrichtung vorhandene Vermögen nicht zur Deckung der Versorgungsverpflichtungen ausreicht. Sofern keine Rückstellung gebildet wird, haben Kapitalgesellschaften gemäß Art. 28 Abs. 2 EGHGB den Fehlbetrag im Anhang anzugeben, um das Haftungsrisiko des Bilanzierenden aus der mittelbaren Versorgungszusage ersichtlich zu machen. Kann ein Fehlbetrag nicht verlässlich quantifiziert werden, sind qualitative Erläuterungen in den Anhang aufzunehmen.

Zusammengefasst stellt sich die bilanzielle Behandlung gemäß Art. 28 EGHGB wie in nebenstehender Abbildung 2 dar.

Subsidiärhaftung bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 BetrAVG steht der Arbeitgeber für die Erfüllung der von ihm zugesagten Leistungen auch dann ein, wenn die Durchführung nicht unmittelbar über ihn erfolgt. Entscheidet sich der Arbeitgeber daher für einen mittelbaren Durchführungsweg, so hat er für die zugesagte Leistung einzustehen, auch wenn die Versorgungseinrichtung nicht leistet.

Die aktuell anhaltende Niedrigzinsphase stellt Versorgungseinrichtungen vor große Herausforderungen. Zum 1. Januar 2022 ist der Garantiezins für Lebensversicherungen, Pensionskassen und Pensionsfonds von 0,9 % auf 0,25 % gesunken, da es zunehmend schwerfällt, die in Versorgungszusagen gegebenen Garantien zu finanzieren. Auch bei einem Rechnungszins von 0,25 % und unter Berücksichti-



WP Michael Sparn

Stellvertretender Leiter
Geschäftsbereich
Wirtschaftsprüfung
VdW Bayern
MÜNCHEN

gung der Kosten für den Versicherungsvertrag ist es Versicherungsunternehmen, Pensionskassen und Pensionsfonds kaum oder gar nicht möglich, überhaupt eine Auszahlung der Summe der geleisteten Beiträge zu garantieren.

Wird das Unternehmen der Wohnungswirtschaft aus der Subsidiärhaftung in Anspruch genommen (zum Beispiel in Form einer Nachschusspflicht beziehungsweise wird im Leistungsfall die Versicherungsleistung durch den Versorgungsträger nicht in

voller Höhe erbracht), muss in Höhe der Zahlungsverpflichtung eine Verbindlichkeit passiviert werden. Besteht die Verpflichtung darin, dass das Wohnungsunternehmen einen Teil der ursprünglich mittelbar zugesagten Leistungen in Zukunft unmittelbar zu erbringen hat, weil dem externen Versorgungsträger die finanziellen Mittel für die dauernde Erfüllbarkeit der Verpflichtung fehlen und auch nicht mehr zugewendet werden, ist insoweit praktisch ein Wechsel des Durchführungswegs erfolgt. Dann ist keine >

Abb. 1:

Formen der betrieblichen Altersversorgung

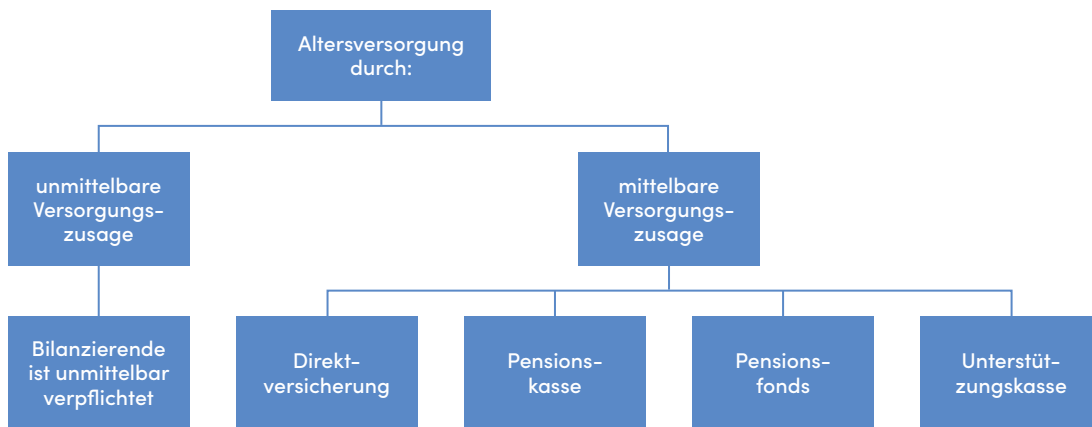
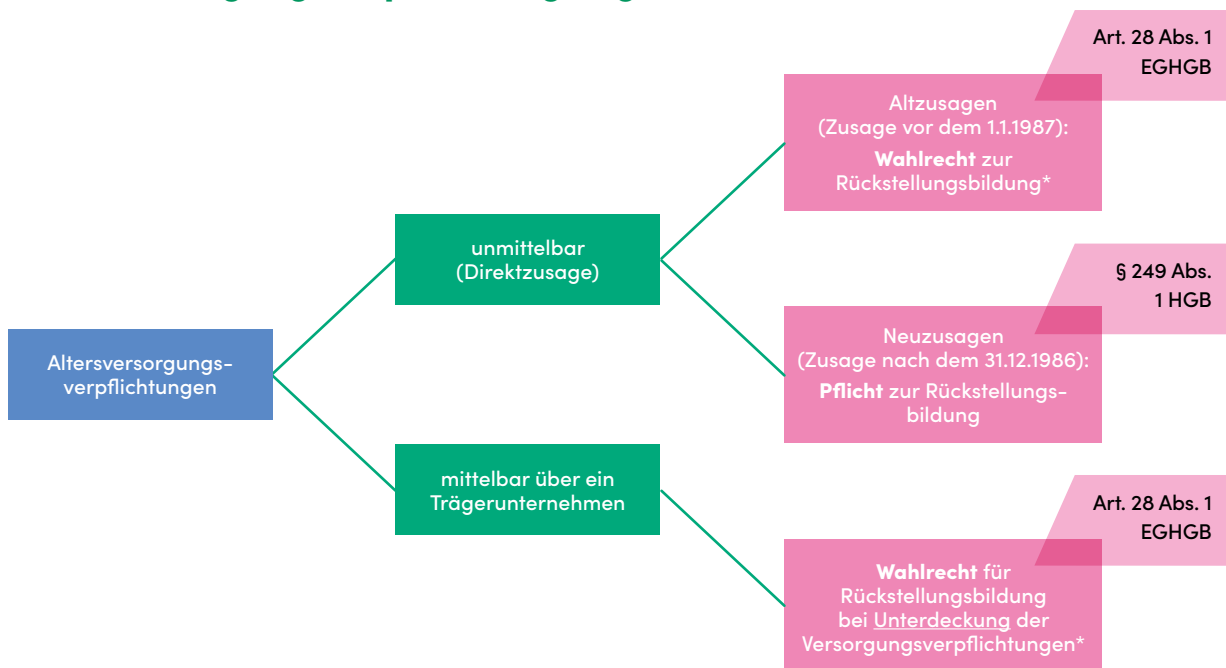


Abb. 2:

Altersversorgungsverpflichtungen gemäß Art. 28 EGHGB



*aber: Anhangangaben gem. Art. 28 Abs. 2 EGHGB

Verbindlichkeit, sondern eine Pensionsrückstellung zu passivieren.

Insofern sollte das Wohnungsunternehmen überprüfen, ob mit bereits erteilten Versorgungszusagen (zum Beispiel in Betriebsvereinbarungen, Individualvereinbarungen) eine bestimmte Mindestleistung (zum Beispiel Leistungszusage, Beitragszusage mit Mindestleistung) zugesichert wurde, für die es gegebenenfalls haften muss beziehungsweise ob gegebenenfalls Leistungskürzungen durch einen Versorgungsträger überhaupt an die Versorgungsberechtigten weitergegeben werden können. Zukünftig geplante Versorgungszusagen sind in ihrer Ausgestaltung daraufhin zu überprüfen, inwieweit sich aus diesen – auch unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung – gegebenenfalls eine Einstandspflicht ergeben kann.

Rechnungszinssätze und weitere Bewertungsannahmen

Für die Abzinsung von langfristigen Altersversorgungsverpflichtungen wird gemäß der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt. Für diese Restlaufzeit wird ein zehnjähriger Durchschnittszinssatz gebildet. Zum 31. Dezember 2020 hatte die Deutsche Bundesbank für diese 15-jährige Restlaufzeit einen Abzinsungszinssatz von 2,30 % (zehnjährige Durchschnittsbildung) angegeben. Zum 31. Dezember 2021 liegt dieser Abzinsungszinssatz bei 1,87 %, also um 43 Basispunkte unter dem Vorjahreszinssatz. Bei gleichbleibenden Marktverhältnissen wird der Zinssatz langfristig weiter absinken und damit zu einem weiteren – rein zinsbedingten – Anstieg der Erfüllungsbeträge führen.

Bei der Bewertung von Pensionsverpflichtungen werden auch weiterhin die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu berücksichtigen sein. So ist zum Beispiel das Jahr 2021 aufgrund Pandemie-bedingter Sondereffekte von einer relativ starken Inflation beeinflusst, die sich auch in einer entsprechend höheren Inflationserwartung und Rentendynamik widerspiegelt. Weiterhin können sich aufgrund der in den Jahren 2020 und 2021 verzeichneten Übersterblichkeit – beziehungsweise aufgrund der langfristigen Folgen der Corona-Pandemie – Auswirkungen auf die verwendeten Sterbetafeln ergeben.

Die mittel- bis langfristigen Effekte auf die Lebenserwartung können aktuell noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Aus diesem Grund können auch die bisher verwendeten Sterbetafeln im Rahmen der handelsrechtlichen Bilanzierung noch als geeigneter Schätzwert weiterverwendet werden.

Auslagerung von Pensionsverpflichtungen?

Der wohl wichtigste Grund für die Auslagerung von Pensionsverpflichtungen ist die Reduzierung des Zahlungsrisikos in der Zukunft durch den Aufbau eines entsprechenden Pensionsvermögens. Somit belasten auch in konjunkturell schwächeren Zeiten die Pensionszahlungen nicht den Finanzmittelbestand. Weiterhin verkürzt die Auslagerung der Pensionsverpflichtungen die Bilanzsumme und erhöht somit die Eigenkapitalquote. Nicht gedeckte Altersversorgungsverpflichtungen müssen lediglich im Anhang vermerkt werden, bis eine Inanspruchnahme erfolgt beziehungsweise mit dieser ernsthaft zu rechnen ist. Die Auslagerung an eine Versorgungseinrichtung bietet im Speziellen für kleinere und mittlere Unternehmen den Vorteil eines professionellen Managements.

Als betriebswirtschaftliches Argument gegen eine Auslagerung wird der Verlust von vorher im Unternehmen vorhandener Liquidität genannt. Da die bilanzierte Pensionsverpflichtung faktisch wie ein langfristiger Kredit wirkt, wird die Abhängigkeit von externen Kreditgebern verringert. Weiterhin kann die Finanzierung über Pensionsrückstellungen vorteilhaft sein, wenn die interne Rendite über der Kapitalmarktverzinsung liegt.

Für jedes einzelne Unternehmen hängt die Auslagerungsentscheidung von unterschiedlichen Einflussfaktoren ab und ist somit individuell zu treffen.

Fazit

Der anhaltenden Niedrigzinsphase und deren potenziellen Risiken für die Bilanzen von Wohnungsunternehmen beziehungsweise Versorgungseinrichtungen sollte verstärkt Beachtung geschenkt werden. Es gilt, Risiken, welche im Zusammenhang mit Altersversorgungsverpflichtungen entstehen,

unternehmensindividuell zu identifizieren, einzuschätzen und auf ihre wirtschaftlichen und jahresabschlussbezogenen Auswirkungen zu beurteilen. Um sich Gewissheit zu verschaffen, sollte zum Beispiel eine Vertragsinventur durchgeführt werden. Dadurch können mögliche Haftungsrisiken und potenziell steigende Aufwendungen für

die Altersversorgung identifiziert werden. Weiterhin sind die Auswirkungen steigender Pensionslasten beziehungsweise möglicher Unterdeckungen auf die langfristige Unternehmensplanung zu berücksichtigen.

Für Fragen stehen Ihnen der Autor sowie die Ansprechpartner in den Regionalverbänden gerne zur Verfügung.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

Eine Vertragsinventur der Altersversorgungsverpflichtungen kann helfen, Auswirkungen steigender Aufwendungen wie mögliche Unterdeckungen oder Haftungsrisiken zu identifizieren.

GEWÄHRLEISTUNG DER SICHERHEIT



MINIMIERUNG VON RISIKEN

Mit diesem Standardwerk informieren Sie sich über den aktuellen Rechtsstand für die Gewährleistung des sicheren Betriebs von Gebäuden. Sie vermeiden Gefahren und Haftungsrisiken und lernen das richtige Verhalten zur Entlastung im Schadensfall. Zusätzlich lesen Sie alles über Verkehrssicherungspflichten für Immobilien, die aktuelle Betriebssicherheitsverordnung und die Betreiberpflichten als Eigentümer und Bewirtschafter.

- + **Gesetzliche Grundlagen und rechtliche Leitsätze der Betreiberverantwortung**
- + **Betriebssicherheitsverordnung, Gefährdungsbeurteilung nach der TRBS 1111**
- + **Sicherheitsbegehungen Gebäude außen, innen, Haustechnik sowie Außenanlagen**
- + **Organisation und Kosten der Betreiber- und Überwachungspflichten**
- + **Neu in der 5. Auflage: Organisation der Elektrosicherheit, Änderungen in den Bereichen Aufzug, Trinkwasser, Verdunstungskühlanlagen, Heizanlagen und bei der Betreiberverantwortung nach ÜAnIG**

ISBN 978-3-648-15211-9
Buch: **59,95€** | eBook: **52,99€**

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

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

—
Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Teamleiter Immobilienverwaltung (m/w/d)

vB Schünemann GmbH
Hannover
[Job-ID 029106303](#)

Bauingenieur/Wirtschaftsingenieur (Bau)/Techniker (m/w/d)

Neue Bitterfelder Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH
Bitterfeld-Wolfen
[Job-ID 028781685](#)

IT- Systemadministrator (w/m/d)

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
Kassel
[Job-ID 028506543](#)

Geschäftsführung (w/m/d)

Wohnbau GmbH Göppingen (WGG)
Göppingen
[Job-ID 028109872](#)

Verbandsdirektor*in (m/w/d)

Verband der Wohnungsgenossenschaften
Sachsen-Anhalt e.V.
Magdeburg
[Job-ID 028110869](#)

Abteilungsleitung Planung und Neubau (m/w/d)

BREBAU GmbH
Bremen
[Job-ID 027903087](#)

Immobilienentwickler*in mit Schwerpunkt Transaktionsmanage- ment/Wertermittlung (m/w/d)

Stadtwerke München GmbH
München
[Job-ID 028783179](#)

Projektleiter/Bautechniker (m/w/d)

Schwerpunkt Instandhaltung
Freiburger Stadtbau GmbH
Freiburg
[Job-ID 028041229](#)

Ingenieur*innen (m/w/d) für die Stadtplanung

Stadt Köln
Köln
[Job-ID 028817427](#)

Transaktionsmanager (m/w/d) Immobilien

BIM Berliner Immobilienmanagement
GmbH
Berlin
[Job-ID 029118703](#)

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

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **03. Juni 2022**

Für Arbeitgeber:

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Online-Buchung

Bequem und direkt eine Anzeige nach
Ihren Wünschen schalten unter
www.stellenmarkt.haufe.de

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihr Ansprechpartner:

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

Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

Aus dem Aufsichtsrat wurde abberufen:

Herr Thomas Mühlenkamp, NORD/LB zum 31.03.2022

In den Aufsichtsrat wurde neu berufen:

Herr Ingo Wünsche, NORD/LB zum 01.04.2022

GSG OLDENBURG

Bau- und Wohngesellschaft mbH

Der Geschäftsführer



NATURWISSENSCHAFT,
TECHNIK, SAUBERE GEWÄSSER –
UND DIE WERTE STIMMEN AUCH.

Der Ruhrverband ist eines der großen Wasserwirtschaftsunternehmen in Deutschland und sorgt seit über 100 Jahren für saubere Flüsse und Seen im Einzugsgebiet der Ruhr.

Werden Sie als

**Staatlich geprüfte/r Bautechniker/in
Hochbau als technische/r Property
Manager/in (m/w/d)**
Wohnungsverwaltung, Standort Essen

Teil unseres Teams!

Sind Sie interessiert?

Dann finden Sie weitere Informationen zur ausgeschriebenen Stelle auf unserem Bewerbungsportal
www.ruhrverband.de/karriere



HAUFE.de/Immobilien

Die
Wohnungswirtschaft
DW



Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

Wir sind eine traditionsreiche Karlsruher Wohnungsgenossenschaft mit einem eigenen Bestand von rund 810 Wohnungen zum großen Teil in der Südstadt von Karlsruhe, nahe Hauptbahnhof. Daneben unterhalten wir für unsere Mitglieder eine genossenschaftliche Spareinrichtung. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir einen

Leiter Rechnungswesen/Bilanzbuchhaltung (m,w,d) in Vollzeit

Ihr Aufgabenfeld umfasst:

- Erstellen von Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüssen nach HGB
- Berichtswesen, extern und intern mit Wirtschafts- und Finanzplan
- laufende Buchhaltung
- Ansprechpartner für Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Geschäftsbanken
- Lohn-/ Gehaltsabrechnung einschl. monatlicher steuerlicher Meldungen

Unsere Erwartungen:

- Eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung, Qualifikation zur/zum Bilanzbuchhalter/in oder ein vergleichbares Studium
- Einschlägige Praxiserfahrung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft
- IT-Affinität (idealerweise Kenntnisse in WODIS Sigma)

Wir bieten Ihnen:

- Einen unbefristeten Arbeitsvertrag mit den Konditionen des Tarifvertrages in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Einen modernen und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Arbeitsplatz in unserer neu ausgebauten Verwaltung
- Die Chance zur persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung und -qualifikation

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Bewerbung oder per E-Mail an:

vorstand@gwk1921-wohnbau.de unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie des frühestmöglichen Eintrittstermins.

Ansprechpartner: Herr Bernd Uhle, Vorstand, Tel: 0721/ 3548220 GWK 1921 Karlsruhe eG, Augartenstr. 85, 76137 Karlsruhe

www.gwk1921-wohnbau.de

Datenschutz: Ausführliche Hinweise nach Art. 13 DSGVO zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten im Rahmen des Bewerbungsverfahren finden Sie in unserer Datenschutzerklärung auf der Homepage



PAWLIK Recruiters

Vorstandsvorsitz (m/w/d) Wohnungswirtschaft

Ergreifen Sie die Chance als Vorstandsvorsitzender (m/w/d) einer Wohnungsgenossenschaft mit über 10.000 Mitgliedern, Visionstreiber in der Zukunftsregion Karlsruhe zu sein. Sorgen Sie für ein lebenswertes Wohnumfeld in einer Zeit großen Wandels (Klima, Mobilität) sowie für zeitgemäße und nachhaltige Modernisierung des ca. 2.000 Einheiten großen Bestands in einer der ältesten deutschen Gartenstädte.

Ihre Aufgaben

- Operative Leitung des gesamten Geschäftsbetriebs (30 Mitarbeiter)
- Entwicklung von nachhaltigen Zukunftsstrategien und Entwicklungszielen
- Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Kerngedankens für die Praxis unter Einbeziehung der Mitglieder
- Fortsetzung der modernen kooperativen Führung und wertschätzenden Firmenkultur

Ihr Profil

- Abgeschlossenes Hochschulstudium (z.B. Wirtschaftswissenschaften, Architektur, Ingenieurwesen) oder vergleichbare Qualifikation
- Umfangreiche Kenntnisse immobilienwirtschaftlicher Zusammenhänge (Vermietung, Instandhaltung, Modernisierung, Neubau, Recht)
- Idealerweise Erfahrung im Bankgeschäft, Finanzdienstleistungen und Kreditgeschäft
- Bankqualifikation wünschenswert (falls nicht vorhanden, muss diese in Wochenendkursen erlangt werden)
- Mindestens fünf Jahre Berufserfahrung in Führungs- und Leitungsfunktion
- Praktische Erfahrung im Projektmanagement und mit Veränderungsprozessen
- Idealerweise Erfahrung in der Quartiersentwicklung
- Integrative, empathische und vertrauenswürdige Persönlichkeit mit Begeisterungsfähigkeit für Neues und innovative Ansätze

Ihre Perspektive

- Vielseitiger Verantwortungsbereich
- Offenes Arbeitsumfeld, welches auf Innovation, Digitalisierung und Nachhaltigkeit setzt
- Große Gestaltungsspielräume
- Eine wirtschaftlich erfolgreiche Genossenschaft in einer attraktiven, familienfreundlichen Region mit hohem Freizeitwert

PAWLIK Recruiters

Eintrittstermin:
ab sofort

Einsatzort:
Karlsruhe



Ihre Ansprechpartnerin:
Miriam Hauschild
bewerbung@pawlik.de
(0)30/443238-0

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit an bewerbung@pawlik.de.

www.pawlik-recruiters.com



Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG (GWG) blickt auf über 120 Jahre genossenschaftliches Wohnen zurück. Mit einem Bestand von rund 1.700 Wohneinheiten stellt sie sich der Aufgabe, das Grundbedürfnis nach Wohnen zu befriedigen. Dabei stehen die Wohnzufriedenheit und die Interessen der Genossenschaftsmitgliedschaft durchweg im Vordergrund des Handelns. Neben der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen liegt der Fokus der GWG insbesondere auf der Umsetzung ökologischer und innovativer Neubauvorhaben. Im Zuge einer mittelfristigen Nachfolgeplanung suchen wir eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit als Erweiterung des Vorstands.

Vorstandsmitglied

AUFGABENSCHWERPUNKTE In dieser Funktion obliegt Ihnen gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegium die Gesamtverantwortung für die kaufmännischen und technischen Belange der GWG. Im Fokus stehen die strategische und nachhaltige Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie die unternehmerische Ausrichtung unter Berücksichtigung der sozialen und genossenschaftlichen Haltung des Unternehmens. Den Ausbau des Bestands durch Neubaumaßnahmen treiben Sie aktiv voran und fungieren als Impulsgeber für neue sowie innovative Ideen. Dabei ist die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstandskollegium essenziell. Zu Politik, Verbänden, Banken, Dienstleistenden und zur Mitgliedschaft der Genossenschaft pflegen Sie ein verlässliches Netzwerk. Die motivierende, ergebnisorientierte Führung der loyalen Belegschaft sowie die Konzeption und Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen zur Personalentwicklung runden Ihr Tätigkeitsspektrum ab.

QUALIFIKATIONEN Zur erfolgreichen Umsetzung dieser anspruchsvollen Aufgabe verfügen Sie über ein abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation. Sie blicken auf mehrjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft zurück und besitzen ein breites Fachwissen sowie ein ganzheitliches Verständnis für kaufmännische und technische Zusammenhänge. Persönlich zeichnen Sie sich durch eine unternehmerische Grundhaltung, strategische Kompetenzen sowie Entscheidungsstärke und pragmatische Umsetzungsorientierung aus. Zudem überzeugen Sie durch Ihr souveränes Auftreten, Kommunikationsvermögen und diplomatisches Geschick. Ihr Arbeitsverhalten zeichnet sich durch einen teamorientierten, kooperativen und gleichzeitig ergebnisorientierten Stil aus und wird ergänzt um einen wertschätzenden Umgang mit Ihren Mitarbeitenden.

ANSPRECHPARTNER

Frau Marina Kuzmanovic (0221) 20506178
marina.kuzmanovic@ifp-online.de

Herr Norbert Heinrich (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.679-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Werden Sie Teil dieser Erfolgsgeschichte und nehmen Sie die unternehmerische Herausforderung an!



Das Unternehmen

Die größte Wohnungsgenossenschaft in Thüringen, die seit Jahrzehnten sehr erfolgreich agiert, verwaltet mittlerweile einen Bestand von über 6.500 Wohnungen. Die Wohnimmobilien befinden sich hauptsächlich in und um die prosperierende Universitäts- und Technologiestadt Jena. Den Mitgliedern der Genossenschaft werden äußerst attraktiver Wohnraum, breitgefächerte Dienstleistungen rund um das Wohnen und Sparprodukte geboten.

Die Genossenschaft hat die besondere Eigenschaft einer Sparfunktion und es ist ihr damit gestattet, ihren Genossen eigene Sparprodukte anzubieten.

Das Selbstverständnis unserer Mandantin: „Ein sicheres Zuhause zum Wohlfühlen“ spiegelt sich in sehr attraktiven Mietkonditionen, einem sozialen Miteinander und einer tiefen regionalen Verbundenheit wider. Die Genossenschaft wird von ihren Mitgliedern getragen und für das „Sich zuhause fühlen“ sehr geschätzt. Leiten Sie als kaufmännischer Vorstand (m/w/d) eine sehr erfolgreiche Wohnungsgenossenschaft, die aktuell als Bauträger für den Eigenbestand eines der größten Wohnbauprojekte der Region realisiert und damit ein modernes Wohnquartier mit sozialem Hintergrund schafft.

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

Das Aufgabengebiet

- im dreiköpfigen Vorstand verantworten Sie den kaufmännischen Bereich
- die Leitung, Steuerung und Weiterentwicklung des Unternehmens mit mehr als 160 Beschäftigten unter lebendiger Umsetzung des Genossenschaftsgedankens
- zusammen mit den Partnern in Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung entwickeln Sie als hauptamtliches Vorstandsmitglied strategische Ideen für die Zukunft der Genossenschaft und setzen diese auf Basis einer kooperativen Zusammenarbeit um
- Sie repräsentieren die Genossenschaft nach außen und innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich aktiv für die Belange ein
- Sie steuern und führen das Ihnen zugeordnete kaufmännische Ressort mit den Bereichen Rechnungswesen, Controlling sowie der Spareinrichtung der Genossenschaft

Das Angebot

Das Vergütungspaket besteht aus einem fixen und variablen Anteil und wird Ihren Erwartungen an diese anspruchsvolle Vakanz entsprechen und Ihre monetären Vorstellungen voll erfüllen.

- regionaler Arbeitsplatz in einem modernen und ergonomischen Arbeitsumfeld
- das Betriebsklima darf als sehr gut gelten, selbst in Stresssituationen zieht die Mannschaft an einem Strang
- PKW (VAG Gruppe) + private Nutzung + Parkplatz in firmeneigener Garage
- gesamte IT-Landschaft basiert auf Apple-Produkten, jeder Mitarbeiter erhält sein individuelles Set

Gehen Sie mit unserem Mandanten neue Wege und senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen zu. Am besten per E-Mail unter: kariere@curatys.de. Die Einhaltung von Sperrvermerken und absolute Vertraulichkeit können Sie voraussetzen. **Sie haben Fragen? Einfach anrufen! Telefon: +49 (361) 60 299 80**

Das zeichnet Sie aus

- erfolgreich abgeschlossenes einschlägiges Hochschulstudium, z.B. Betriebswirtschaftslehre,...
- alternativ Bankausbildung mit langjähriger Fach- und Führungserfahrung und immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation
- zwingend notwendig: Bankleiterqualifikation entsprechend § 25 Abs. 1 KWG
- erfahren in der organischen Weiterentwicklung von internen Strukturen, Prozessen und Abläufen
- Kenntnisse beim Einwerben, Einsetzen und Verwalten von Fördermitteln
- bereits Erfahrungen in vergleichbaren Führungs- und Leitungsfunktionen



Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG ist mit ca. 3.600 Wohnungen das zweitgrößte Wohnungsunternehmen am Stralsunder Wohnungsmarkt. Mit diesem Bestand agiert sie bereits über Jahrzehnte entsprechend des Genossenschaftsgedankens wirtschaftlich erfolgreich und sozial engagiert.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir spätestens zum 01.01.2023 eine engagierte Persönlichkeit als

Technischen Vorstand (w/m/d)

Gemeinsam mit einem kaufmännischen Vorstand leiten Sie die Genossenschaft, gestalten deren zukunftsorientierte Weiterentwicklung, führen ein Team engagierter und motivierter Mitarbeiter und nehmen auch selbst operative Tätigkeiten wahr.

Ihre Aufgaben

- Strategische und operative Führung der Genossenschaft und der dem Vorstandsbereich zugeordneten Bereiche Technik und Regiebetrieb
- Verantwortlich für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung aller wohnungswirtschaftlichen, technischen, demografischen sowie energetischen Herausforderungen der Zeit
- Mitwirkung bei der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und verantwortlich für deren Umsetzung
- Technische und kaufmännische Vorbereitung sowie Steuerung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprozessen einschließlich Budgetüberwachung
- Im Rahmen Ihrer operativen Tätigkeit Übernahme von Bauleitungstätigkeiten
- Verantwortlich für den Gesundheits- und Arbeitsschutz im gesamten Unternehmen
- Verantwortlich für eine nachhaltige Personalentwicklung und Personalführung vor allem bei der Leitung eines Regiebetriebes mit 28 Mitarbeitern
- Repräsentanz der Genossenschaft in der Öffentlichkeit, Vertretung gegenüber Gremien, Behörden, Verbänden und Kreditinstituten

Ihr persönliches Profil

- Ein erfolgreich abgeschlossenes Studium zum Bau- oder Wirtschaftsingenieur, Real Estate Management bzw. vergleichbare Ausbildung
- Mehrjährige Berufserfahrung vorzugsweise in der genossenschaftlichen, kommunalen oder privaten Wohnungswirtschaft; hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein sowie Befähigung zur operativen und strategischen Unternehmensführung
- Erfahrungen bei der Planung und Umsetzung von Investitionen in Wohnimmobilien, fundierte Kenntnisse des Baurechts
- Betriebswirtschaftliches Denken und ganzheitliches Verständnis für die Zusammenhänge zwischen technischen und immobilienwirtschaftlichen Prozessen
- Hohes Maß an Engagement und Belastbarkeit sowie einen aufgeschlossenen, kommunikativen und entscheidungsbereiten Umgangsstil, Durchsetzungsvermögen
- Führungserfahrung für ein größeres Team mit Kenntnissen im Arbeitsrecht
- Soziale Kompetenz im Umgang mit Mietern, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern
- Kenntnisse über die in der Wohnungswirtschaft eingesetzten EDV-Programme
- Hohe Identifikation mit den genossenschaftlichen Werten und Handlungsweisen

Wir bieten

- Anspruchsvolle, abwechslungsreiche Tätigkeit; kompetente, engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Leistungsgerechte Vergütung, mit zusätzlicher sozialer Absicherung

Wir freuen uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, ausführlicher beruflicher Werdegang, Qualifikationsnachweise, Gehaltsvorstellung und möglichen Eintrittstermin). Diese richten Sie bitte bis zum 15.07.2022 an:

Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG

Aufsichtsratsvorsitzender

Kedingshäger Straße 78, 18435 Stralsund

oder per E-Mail an: bewerbung@wbg-volkswerft.de

Absolute Vertraulichkeit sichern wir Ihnen zu.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

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



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Urteile

MIETRECHT

- 93 **Fristlose Kündigung** wegen Bedrohung eines Mitmieters
- 93 **Quotale Abgeltung** von Schönheitsreparaturen
- 94 **Sozialwiderspruch** und Härtegründe
- 94 **Unterbringung** einer Au-pair-Hilfe

WEG-RECHT

- 94 **Beschlussersetzungsklage** zwecks Abberufung des Verwalters
- 95 **Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche**; Zugangshindernis
- 95 **Abnahme der Werkleistung** nicht durch den Verband (GdWE)
- 95 **Ersatzansprüche** bei eigenmächtigen Erhaltungsarbeiten



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Fristlose Kündigung wegen Bedrohung eines Mitmieters

Aus dem Urteil

Wird ein Mitmieter bedroht, der sich wegen ruhestörenden Lärms beschwert hat, rechtfertigt diese Drohung eine ordentliche fristlose Kündigung.

Bedeutung für die Praxis

Der gekündigte Mitmieter hatte dem Zeugen wiederholt mit dem Tode gedroht. Diese Straftaten gemäß § 201a StGB beinhalteten zugleich eine Vertragsverletzung, da sie gegenüber einem anderen Hausbewohner ausgesprochen wurden. Sie stellen einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 BGB dar. Die Einstellung des gegen den drohenden Mitmieter eingeleiteten Ermittlungsverfahrens gemäß § 170 StPO stehen einer solchen Kündigung nicht entgegen.

Die Androhung von Gewalt rechtfertigt regelmäßig eine außerordentliche Kündigung, es sei denn, der Bedrohte hat Anlass zur Gewaltandrohung gegeben. Das Gericht hielt die vom Zeugen gefertigte Videosequenz gemäß § 201a Abs. 4 StGB auch für verwertbar, denn es entspreche der Wahrnehmung überwiegender berechtigter Interessen des Opfers einer Straftat, den Täter zum Zwecke der Beweissicherung zu filmen. Eine vorherige Abmahnung war nach Auffassung des Gerichts nicht erforderlich, weil das Vertrauensverhältnis durch die Drohungen bereits nachhaltig zerstört gewesen sei und durch eine Abmahnung des Inhalts, zukünftig Bedrohungen der Mitmieter zu unterlassen, nicht wiederhergestellt werden könnte. HO

AG Köpenick, Urteil vom 7.1.2022, 3 C 33/21
BGB § 543

Quotale Abgeltung von Schönheitsreparaturen

Aus dem Urteil

Quotenabgeltungsklauseln im Wohnraummietrecht sind auch als Individualvereinbarung unwirksam.

Bedeutung für die Praxis

Den Parteien eines Wohnraummietvertrages ist nach § 556 Abs. 1 S. 1 BGB eine Vereinbarung nur dahingehend gestattet, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Damit ist es im Wohnraummietrecht auch nur möglich, neben der Grundmiete Betriebskosten, nicht aber Verwaltungs- oder Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten auf den Mieter abzuwälzen.

Dass es sich bei der Vereinbarung der quotalen Abgeltung von Schönheitsreparaturen weder um die Vereinbarung des Grundmietzinses noch um die Abwälzung von Betriebskosten handelt, ist offensichtlich. Damit unterfällt eine solche Vereinbarung dem Unwirksamkeitsverdikt des § 556 Abs. 4 BGB.

Ein belastbarer Anhalt dafür, dass die Parteien vorliegend die Quotenabgeltung als Bestandteil der Vereinbarung des Grundmietzinses verstanden hätten, bestand vorliegend nicht. Sofern es sich bei der Quotenabgeltungsklausel hingegen um eine allgemeine Geschäftsbedingung handeln sollte, würde ihre Unwirksamkeit wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters bereits aus § 307 Abs. 1 S. 1 BGB folgen. HO

LG Berlin, Urteil vom 15.3.2022, 67 S 240/21
BGB §§ 307, 556

Sozialwiderspruch und Härtegründe

Aus dem Urteil

Der Mieter kann einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Bedeutung für die Praxis

In diesem Beschluss stellt der BGH klar, dass das Alter des Mieters und die lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung für sich genommen noch nicht die Annahme einer Härte rechtfertigen, sondern erst im Rahmen einer Gesamtwürdigung die sich daraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels zu berücksichtigen sind. Auch Erkrankungen des Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen – und in bestimmten Fällen auch allein die im Fall eines Wohnungswechsels bestehende ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des schwer erkrankten Mieters – können einen Härtegrund darstellen. Bei einer festgestellten und/oder in Verordnungen zugrunde gelegten angespannten Wohnungslage stellt auch diese nur ein gewisses Indiz für das Vorliegen des Härtegrundes dar, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter nicht zu erlangen ist. HO

Unterbringung einer Au-pair-Hilfe

Aus dem Urteil

Die Unterbringung einer Au-pair-Hilfe begründet nicht automatisch einen Kündigungsgrund.

Bedeutung für die Praxis

Bei der Au-pair-Hilfe handelte es sich weder zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs noch bei Ablauf der Kündigungsfrist um eine Angehörige oder einen Angehörigen des Hausstands der Vermieter. Vielmehr war die noch zu findende Hilfe eine Person, die erst noch neu mit Wohnraum versorgt werden sollte. Der Kündigungsgrund des § 573 II Nr. 2 BGB war also nicht eröffnet.

Allerdings war auch eine Kündigung nach § 573 I BGB unbegründet. Die wirtschaftlichen und Komfortnachteile, die durch die anderweitige Unterbringung der noch nicht konkretisierten Au-pair-Hilfe entstehen, übersteigen die Nachteile nicht, die der Mieterin im Fall des Verlusts der Wohnung erwachsen. Die Anmietung eines WG-Zimmers ist nicht mit denselben Schwierigkeiten verbunden wie die Anmietung einer Wohnung. Zwar ist auch hier das Angebot beengt, aber insbesondere wegen der temporären Nutzung und der damit verbundenen Fluktuation sind die Möglichkeiten besser als auf dem sonstigen Wohnungsmarkt. Der Vortrag der Mieterin, für sie sei die erfolgreiche Anmietung von Ersatzwohnraum aufgrund ihrer stark beschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten ausgeschlossen, war bereits durch das Vorliegen der vom Berliner Senat ausgewiesenen angespannten Wohnungslage hinreichend substantiiert. HO

Beschlussersetzungsklage zwecks Abberufung des Verwalters

Aus dem Urteil

Auch nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht besteht ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Abberufung des Verwalters nur dann, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint.

Seit dem 1.12.2020 kann der Verwalter jederzeit abberufen werden; entgegenstehende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind unwirksam geworden. Wird der Verwalter abberufen, endet der mit ihm geschlossene Vertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung; entgegenstehende Vereinbarungen im Verwaltervertrag sind ebenfalls unwirksam geworden.

Bedeutung für die Praxis

Auch heute besteht ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Abberufung des Verwalters nur dann, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint. „Nicht vertretbar“ bedeutet laut BGH nicht, dass unerfüllbare Anforderungen an den Abberufungsanspruch gestellt werden dürfen. Trotzdem haben die Sondereigentümer in gewissen Grenzen ein Verzeihungsermessen, insbesondere wenn davon auszugehen ist, dass Fehler der Vergangenheit nicht wiederholt werden (Einzelfallfrage/Prognose).

Bei Abberufung ohne wichtigen Grund droht als eine Art Vertragsstrafe die Fortzahlung des Verwalterhonorars für sechs Monate. OR

Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche; Zugangshindernis

Aus dem Urteil

Beeinträchtigen oder erschweren andere Wohnungseigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, können Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 9a Abs. 2 WEG (n. F.) allein durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) geltend gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn die Hindernisse brandschutzrechtlich unzulässig sind (hier: Halten in einer Feuerwehrezufahrt).

Ein Beschluss der GdWE, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrezufahrt zusagt, ist nichtig.

Bedeutung für die Praxis

Die nur mittelbare Beeinträchtigung des Sondereigentums durch Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums genügt nicht, um eine Prozessführungsbefugnis des Einzelnen zu bejahen. Die gesetzliche Vergemeinschaftung durch das WEMoG führt in neuen Verfahren dazu, dass allein die GdWE (als Verband) berechtigt ist, die Störungen abzuwehren. Die maßgebliche Prozessführungsbefugnis des Sondereigentümers nach altem Recht besteht grundsätzlich in laufenden Prozessen fort.

Wenn und soweit das Sondereigentum allerdings – nicht nur kurzfristig – gar nicht mehr erreichbar wäre, wäre die Nutzbarkeit des Sondereigentums unmittelbar betroffen. OR

BGH, Urteil vom 28.1.2022, V ZR 106/21

WEG a. F. § 10 Abs. 6 Satz 3; WEG n. F. §§ 9a

Abs. 2, 14, 23 Abs. 4 S. 1; BGB § 1004;

Hess. BauO § 5 Abs. 2

Abnahme der Werkleistung nicht durch den Verband (GdWE)

Aus dem Urteil

Voraussetzung für den Übergang vom Herstellungsanspruch zu Gewährleistungsansprüchen ist die Abnahme der Bauleistung. Vor der Abnahme können grundsätzlich keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE = Verband) kann zwar die Herstellungsansprüche der Erwerber an sich ziehen, sie ist aber nicht befugt, die Abnahme der Werkleistung zu erklären.

Bedeutung für die Praxis

Die GdWE kann Mängelansprüche für die einzelnen Erwerber nach § 634 Nr. 2 BGB nur geltend machen, das heißt, Vorschuss zur Mängelbeseitigung nach § 637 Abs. 1 und 3 BGB begehren, wenn es vorher zu einer wirksamen Abnahme der Werkleistung als Voraussetzung für den Gewährleistungsanspruch gekommen ist. Das alleinige Verlangen eines Vorschusses für die Beseitigung eines Mangels im Wege der Selbstvornahme genügt nicht. Es ist Sache der einzelnen Eigentümer, die Abnahme herbeizuführen und die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen zu bewirken. Die Abnahme ist in jedem einzelnen Verhältnis zu erklären.

Eine Abrechnung auf Basis der fiktiven Mangelbeseitigungskosten scheidet ebenfalls aus. OR

OLG München, Urteil vom 22.3.2022, 28 U 3194/21

WEG a. F. § 10 Abs. 6; WEG n. F. § 9a;

BGB §§ 174, 633, 634 Nr. 2, § 637 Abs. 1, 3,

§§ 640, 641 Abs. 1

Ersatzansprüche bei eigenmächtigen Erhaltungsarbeiten

Aus dem Urteil

Dem WEG-Verwalter, der eigenmächtig Erhaltungsarbeiten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten) am gemeinschaftlichen Eigentum durchführt, kann gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 14.6.2019, V ZR 254/17, BGHZ 222, 187).

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Wohnungseigentümer eigenmächtig oder rechtsirrtümlich gemeinschaftliches Eigentum reparieren lässt, bekommt er keinen Cent erstattet. Beauftragt dagegen der Verwalter nicht das im Beschluss bestimmte Traditionsunternehmen, sondern ein insolvenzgefährdetes Unternehmen und bezahlt dieses aus der Erhaltungsrücklage, so erhält er über das Bereicherungsrecht Wertersatzansprüche gegen die GdWE, mit denen er gegen deren Rückzahlungsansprüche (teilweise) aufrechnen kann.

Eine Sonderregelung, die dem Verwalter – im Gegensatz zum einzelnen Sondereigentümer – die Kompetenz abspricht, Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen, enthält das WEG nicht. Ihn trifft als Vollzugsorgan der Gemeinschaft die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer. Aufgrund dieser BGH-Rechtsprechung kann der Verwalter wirtschaftlich relativ risikoarm befreundete Unternehmen mit Aufträgen versorgen, wenn diese – anders als im BGH-Fall – ordentliche Arbeit abliefern und nicht gleich in die Insolvenz gehen. OR

BGH, Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21

WEG n. F. § 18 Abs. 2, WEG a. F. § 21 Abs. 4;

BGB §§ 684 S. 1, 812

53

ZAHL DES MONATS

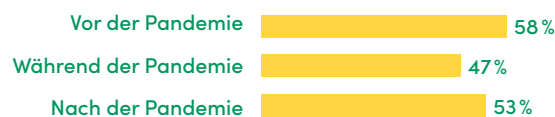
Die Normalität kehrt zurück

Vor der Corona-Pandemie kontaktierten durchschnittlich 58 % der Mieterinnen und Mieter in Deutschland innerhalb von sechs Monaten ihren Vermieter. Während der Pandemie sank dieser Wert auf 47%, wie Mieterbefragungen zeigen – unter anderem aufgrund der nötigen Kontakteinschränkungen. Aktuell geben 53% der Mieter an, dass sie im letzten halben Jahr zu ihrem Vermieter Kontakt aufgenommen haben. Damit zeichnet sich eine Normalisierung der Frequenz ab. Häufigster Kontaktanlass sind unverändert Schadensmeldungen.

Quelle: Mieterbefragungen von Analyse & Konzepte immo.consult



Kontakt zwischen Mieter und Vermieter



Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

Annika Weyde, Redakteurin, 040-211165-59, annika.veyde@diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2022.

www.mediacentre.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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

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

AKTUALISIERTES GRUNDLAGENWERK DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT



IMMOBILIENWISSEN FÜR STUDIUM UND PRAXIS

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

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

ISBN 978-3-648-15819-7

1.000 Seiten

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

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

SCHON GEWUSST?

SAT-TV und **Glasfaser** sind in
Kombination **einfach perfekt!**



GEWUSST WIE.

MIT ASTRA.

Eine Komplettlösung aus optischer SAT-ZF-Verteilung und superschnellem Glasfaser-Internet bietet alles, um Wohngebäude fit für die Anforderungen des Gigabitzeitalters zu machen.