

Die Wohnungswirtschaft

DW

74. Jahrgang

01 / 2021

Rückblick:
Tag der
Wohnungswirt-
schaft 2020

Seite 54

Thema des Monats

12

Clusterwohnen: Planungsleitfaden
für eine neue Wohnform

20

Bauen mit Holz: Beim Geschoss-
wohnungsbau wieder im Kommen

65

Ausblick 2021: Trendwende am
Wohnungsmarkt in Sicht





SCAN ME

Wir haben getestet, Sie auch schon? LiDAR-Aufmaß mit **nur 2,7% Abweichung!**

magicplan und das neue Apple iPad Pro: höchste Präzision dank des verbauten LiDAR Laser-Scanners und Bauteilklassifizierung mittels magicplan's künstlicher Intelligenz.

www.magicplan.app



 magicplan

EDITORIAL

Neues Jahr – was kommt, was bleibt?

Der fortschreitende Klimawandel wird 2021 eines der brennendsten Themen sein. Und damit stellt sich der Branche die Frage, was sie tun kann. Beim Tag der Wohnungswirtschaft Ende November waren unter anderem die verschärften Klimaziele aus Brüssel ein Diskussionsthema. Denn Bau- und Klimawende gehen Hand in Hand. Gerade erst macht zum Beispiel Hamburg mit dem geplanten bisher höchsten Holzhochhaus Deutschlands in der HafenCity von sich reden: 18 Etagen auf 65 Metern. Dass der Rohstoff Holz im Geschosswohnungsbau angekommen ist, zeigen bereits heute zahlreiche Beispiele. Wir haben dem Baustoff unser erstes Thema des Monats im neuen Jahr gewidmet (ab Seite 20) – und sind ehrlich gesagt selbst begeistert von den Einsatzmöglichkeiten. Vor allem aber: Bauen mit Holz ist nicht nur nachhaltig und spart CO₂, es ist vor allem bezahlbar geworden. Und so kommen auch einkommensschwächere Mieter in den Genuss von klimaschonendem Bauen.

Der Klimawandel ist auch eines der Themen beim diesjährigen DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Noch bis Anfang Februar können Sie sich mit Ihrem Projekt dafür bewerben. „Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher“ lautet das Motto der 18. Auflage des prestigeträchtigen Preises. Weitere Informationen sowie das Anmeldeformular finden Sie unter www.dw-zukunftspreis.de.

Starten Sie gut und gesund ins Neue Jahr!
Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

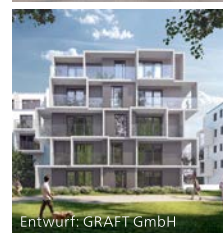
© ruesterphotos.com



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



Entwurf: GRAFT GmbH



»Intelligente
Neubaukonzepte!
Auch z. B. als modulares
und serielles Bauen?!
So individuell wie
Ihr Grundstück!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

20



08



Wie man mit Gebäudesanierungen, Wohnumfeldmaßnahmen und einer kreativen Kommunikationskampagne ein Quartier aufwertet, zeigt die Vivawest Wohnen GmbH in Dortmund

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 **Aufbruchstimmung in der Nordstadt**
Ganzheitliche Quartiersentwicklung
- 12 **Wie mit einem Planungsleitfaden ein neues Produkt entwickelt wird**
Das „ClusterLOG“ der WBM

BAUEN UND TECHNIK

- 16 Meldungen
- 20 **Holzgeschossbau zur Stadttransformation**
Bauen mit Holz
- 22 **Viel Geschichte, viele Vorteile, viel zu tun**
Holz im Wohnungsbau
- 26 **„Wenn die Klimawende kein Lippenbekenntnis bleiben soll, ist die Bauwende das Gebot der Stunde“**
Interview mit Dr. Ernst Böhm
- 30 **Ist öko gleich gesund?**
Holzbau und Wohngesundheit
- 34 **Holzbau auf dem Vormarsch?**
Serielle Sanierung
- 38 **Studentenappartements in Holz-Hybrid-Bauweise**
Variowohnen Bochum
- 42 **Holzbau als städtebauliche Brücke**
Nachverdichtung
- 46 **Ein Hoch aufs Holz**
Rationalität statt Ideologie
- 49 Produkte

MARKT UND MANAGEMENT

- 50 Meldungen
- 54 **GdW-Verbandstag nimmt die soziale Verantwortung in den Fokus**
Tag der Wohnungswirtschaft 2020
- 58 **Jetzt das Richtige tun**
EU-Klimaziele bis 2050



THEMA DES MONATS

TDM Bauen mit Holz

Für den Holzbau scheint der Tisch gedeckt – gerade im Bereich des Geschosswohnungsbaus findet der Baustoff immer stärkeren Anklang. Holz bietet viele Möglichkeiten, die Brandschutzvorbehalte sind ausgeräumt, in puncto Nachhaltigkeit kann es überzeugen. Welche Rahmenbedingungen prägend sind, wo Stärken, Chancen und Hemmnisse liegen, erfahren Sie in diesem Themenschwerpunkt.

- 60 **Bleiben für Berufsnomaden**
Möblierte Apartments auf Zeit: Ein Geschäftsfeld für Wohnungsunternehmen?
 - 65 **Trendwende am Wohnungsmarkt in Sicht**
Ausblick 2021
 - 68 **EK-02-Abgeltungssteuer vor dem Bundesverfassungsgericht**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
 - 70 **Stellenmarkt**
-
- ### URTEILE
- 77 **Mietrecht**
 - 78 **WEG-Recht**
 - 80 **Letzte Seite, Impressum**

60



Kompakt, flexibel, komfortabel: Sind möblierte Business-Apartments ein Geschäftsfeld für Wohnungsunternehmen? Welche Ausstattungen und Services sind nötig?



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



Drei lobende Erwähnungen für die WBG Nürnberg

Beim Architekturpreis der Stadt Nürnberg erhielt die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen drei lobende Erwähnungen. Eine davon betrifft einen Neubau in der Rangierbahnhofsiedlung neben einer denkmalgeschützten Schule. Dem Projekt gelinge es, zwischen den aufgereihten Wohnhäusern und der etwas zurückgesetzten Schule räumlich zu vermitteln sowie straßen- und hofseitig klare Raumkanten zu schaffen, so die Jury. Durch den Neubau erfahre der Ort eine überraschende städtebauliche Klärung.

Am 10.3.2021

wird der Bundespreis „Koop.Stadt“ verliehen, mit dem das BMI vorbildliche Beispiele der Zusammenarbeit von Zivilgesellschaft, Verwaltung und Politik auszeichnet, bei denen Gemeinwohl und Partizipation im Vordergrund stehen. Infos: www.koop-stadt.de



Forschung für die Praxis, Bd. 22: Cluster-Wohnungen

Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2020
Kostenfreie Bestellung unter: zb@bbr.bund.de
ISBN 978-3-87994-083-7

In den vergangenen Jahren entstanden unter dem Sammelbegriff „Clusterwohnungen“ Pilotprojekte zum gemeinschaftlichen Wohnen, die den Wunsch nach Partizipation, Selbstbestimmung, kostengünstigem und ressourcenschonendem Wohnen umsetzen. Die Broschüre aus der Reihe „Zukunft Bauen – Forschung für die Praxis“ zeigt anhand von acht Projekten aus Deutschland und der Schweiz, was diese Wohnform ausmacht und stellt Planungswissen zusammen.

Holzhochhaus Skaio gewinnt „Deutschen Nachhaltigkeitspreis Architektur“

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V. und die Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e. V. haben das Wohngebäude Skaio in Heilbronn ausgezeichnet. Bauherr ist die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH.



Das von Kaden + Lager Architekten geplante und im Rahmen der BUGA 2019 errichtete Skaio war zum Zeitpunkt seiner Fertigstellung mit 34 m Höhe das höchste Holzhochhaus Deutschlands

Zusammenarbeit – digital und doch ganz nah.



Entdecken Sie die neue digitale Arbeitswelt: mit WOWICONNECT, dem digitalen Netzwerk für die Wohnungswirtschaft von Dr. Klein. Gemeinsames Arbeiten und der Austausch von Ideen waren noch nie so einfach. Denn WOWICONNECT verbindet Abteilungen und Kollegen und bringt Unternehmen sowie Verbände an einen virtuellen Tisch. Überzeugen Sie sich selbst – und erleben Sie eine völlig neue Art der Kommunikationskultur.

Erfahren Sie mehr unter www.drklein-wowi.de/it-loesungen

DR. KLEIN

Konversion: Neuplanung für das Theisen-Gelände in Duisburg-Hochfeld

Die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH und die Stadt Duisburg haben einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb durchgeführt, um das bisher gewerblich genutzte Areal der ehemaligen Theisen-Kabelwerke zu einem modernen Quartier zu entwickeln. Ende November 2019 wurde ein Siegerentwurf gekürt. Auf dem rund 3 ha großen Gelände sollen circa 200 Wohnungen und eine sechsheftige Kindertagesstätte entstehen. Vorgesehen sind überwiegend öffentlich geförderte, aber auch freifinanzierte Wohnungen. Die mögliche Erweiterung der Grundschule Friedenstraße wird mitgedacht. Eine Herausforderung stellen die denkmalgeschützten Hallensegmente auf dem Gelände dar, welche vollumfänglich erhalten bleiben sollen.

Der Entwurf der Büros „Schönborn Schmitz“ und „Querfeldeins Landschaft“ zeichne sich durch eine klare Ausformulierung von Blockstrukturen aus, die sich in die umliegende Bebauungsstruktur gut eingliedern, so die Jury. Die denkmalgeschützten Industriehallen im Herzen des Areals sollen von einem städtebaulichen Hochpunkt ergänzt werden. Zusammen mit einem zentralen, öffentlichen Platz zwischen der ehemaligen Direktorenvilla, bestehender Hallenstruktur und der neuen Blockrandbebauung soll ein neuer Stadtraum entstehen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans startet voraussichtlich im Frühjahr 2021.



Der auf dem Theisen-Gelände geplante Platz soll eine gute Aufenthaltsqualität bieten und ins Quartier einladen



Das Märkische Viertel im Bezirk Reinickendorf (oben) und die Wohnkomplexe im Bezirk Hohenschönhausen sind Beispiele für die großen Wohnsiedlungen Berlins

Neues Programm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“

Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat ein Programm aufgelegt, mit dem bis 2024 in den Berliner Großsiedlungen Projekte zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders finanziert werden sollen. Im Rahmen des Programms werden Großsiedlungen, die nicht in einer Förderkulisse des Quartiersmanagements und außerhalb des S-Bahn-Ringes liegen, wieder stärker in den Blick genommen. Das betrifft 24 Siedlungen in zehn Bezirken. Ziel ist es, in den Siedlungen Stadtteilkoordinationen zu implementieren oder bereits vorhandene zu stärken. Deren Aufgaben variieren je nach Standort, beinhalten aber in der Regel eine Erfassung der Bedarfe vor Ort, den Aufbau oder die Intensivierung sozialräumlicher Netzwerke, eine Aktivierung von nachbarschaftlichem Engagement, Empowerment und die Öffentlichkeitsarbeit. Großsiedlungen hängen zu Unrecht häufig ein negatives Image an. Bereitgestellt werden Mittel für soziokulturelle Projekte, Beteiligungsformate oder Verfügungsfonds für die Umsetzung kleinerer Maßnahmen.

Hybrides Schul-Wohngebäude als Quartiersmitte

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt errichtet eine integrative Hybrid-Grundschule im Schönhof-Viertel in Frankfurt-Bockenheim. Sie soll ganztags Platz für 400 bis 500 Schüler bieten und abends mit den Veranstaltungsräumen und der Sporthalle örtlichen Vereinen und Initiativen offenstehen. Darüber entstehen Wohneinheiten für studentisches Kurzzeitwohnen und ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für Menschen mit Unterstützungsbedarf.



2

Elektroautos stellt die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG im Stadtteil Lierenfeld bereit. Dort hat sie einen Carsharing-Standort für die Anwohner geschaffen.

Berlin-Kreuzberg: Entwicklungsvorhaben auf ehemaligen Postscheckamt-Areal

Für das rund 35.600 m² große Areal am Halleschen Ufer im Berliner Stadtteil Kreuzberg am Landwehrkanal und unweit des Potsdamer Platzes liegt Planreife vor. Es soll ab 2021 ein urban gemischtes Quartier entstehen. Auf den nördlichen Baufeldern wird die Degewo AG rund 320 Wohnungen bauen, etwa zwei Drittel davon als geförderter Wohnraum. Daneben erstellt der Projektentwickler Art-Invest Real Estate circa 66.500 m² Gewerbefläche sowie 80 Wohnungen. Zur Stärkung der lokalen Infrastruktur entstehen zudem eine Kita, ein Supermarkt, Geschäfte sowie Flächen für Gastronomie. Das 90 m hohe, ehemalige Postscheckamt wird erhalten.



WOWICONNECT: Die neue digitale Arbeitswelt.



Entdecken Sie jetzt WOWICONNECT – die webbasierte Kommunikationsplattform von Dr. Klein:

- **Mehr Flexibilität:** Orts- und teamunabhängig an Projekten arbeiten
- **Mehr Wissen:** Integration externer Quellen und Anwendungen sowie Förderung der internen Vernetzung Ihrer Mitarbeiter
- **Mehr Transparenz:** Alle Projekte, Veranstaltungen und Neuigkeiten auf einen Blick
- **Mehr Interaktion:** Moderne Benutzeroberfläche, auf der Arbeitsergebnisse, Berichte und Dokumente geteilt, kommentiert und weiterentwickelt werden können

Erfahren Sie mehr unter
www.drklein-wowi.de/it-loesungen

GANZHEITLICHE QUARTIERSENTWICKLUNG

Aufbruchstimmung in der Nordstadt

Die Dortmunder Nordstadt gilt als Problemviertel. Die Vivawest verfügt dort über umfangreiche Bestände und sieht das enorme Potenzial. Nun investiert sie Millionen, um Gebäude zu sanieren, Außenanlagen aufzuwerten und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil zu erhöhen.

Von Christian Hunziker

Wenn Haluk Serhat durch die Dortmunder Nordstadt geht, ist dies auch immer eine Rückkehr zu seinen beruflichen Wurzeln. Der Geschäftsführer der Vivawest Wohnen GmbH ist seit vielen

Jahren mit der Dortmunder Nordstadt verbunden.

Schon in seiner Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die er 1984 bei der Wohnbau Westfalen GmbH begann, hatte er oft in diesem Stadtteil zu tun. Sein Arbeitgeber hatte damals Sanierungsmaßnahmen in der Nordstadt gestartet und mit Blick auf den wachsenden Anteil türkischer Mieter gezielt einen türkischstämmigen Auszubildenden mit Abitur gesucht.

36 Jahre später ist die Dortmunder Nordstadt wieder ein wichtiges Thema für ihn. Denn die Vivawest hat ein Revitalisierungsprogramm für die Nordstadt auf den Weg gebracht, das weit über punktuelle Maßnahmen hinausgeht und dem ganzen Stadtteil Impulse gibt. Insgesamt rund 38 Mio. € investiert das Unternehmen, um bis Ende 2022 in sechs westlich des Borsigplatzes gelegenen Quartieren Gebäude mit insgesamt 829 Wohnungen sowie Außenanlagen zu sanieren. „Wir glauben an die Nordstadt und möchten unseren Teil dazu beitragen, dass die Menschen hier gern und sicher leben“, begründet Serhat das Engagement des Unternehmens (siehe Interview auf Seite 10).



**Christian
Hunziker**

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

Maßnahmen für mehr Sicherheit

Was das konkret bedeutet, zeigt sich im Quartier Lütgenholz, wo die Sanierung von 21 Wohnhäusern bereits Ende 2019 abgeschlossen worden ist. Mit seiner Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren ist es untypisch für die Nordstadt, die ansonsten von Gründerzeithäusern und Gebäuden aus den 1920er Jahren geprägt ist. Sanierte Fassaden, neu angebrachte Balkone und modernisierte Hauseingangsbereiche sind die offensichtlichen Zeichen des Aufbruchs. Vor allem aber haben sich die Außenanlagen verändert: Wo früher ein dichter Bewuchs Unsicherheit verbreitete, erstreckt sich jetzt ein breiter, heller Boulevard, der klare Sichtachsen bietet und zusammen mit dem neuen Beleuchtungskonzept ein Gefühl der Sicherheit vermittelt.

„Wir setzten uns mit Freianlagenplanern und der Polizei zusammen, um mehr Sicherheit zu schaffen“, sagt Dr. Maurizio Lindemann, Vivawest-Fachbereichsleiter Zentrale Quartiersentwicklung. Im Ergebnis wurden die Kellerabgänge, die früher ein beliebter Rückzugsort für Drogengeschäfte und -konsum waren, geschlossen. Auch den Einbruchschutz an Häusern und Wohnungen verbesserten die Verantwortlichen des Gelsenkirchener Wohnungsunternehmens – so können die Mieter jetzt zum Beispiel von der Wohnung aus das Licht im Flur einschalten, um zu sehen, wer an der Wohnungstür steht. Die neuen Vorstellbalkone erhöhen nicht nur die Wohnqualität, sondern dienen ebenfalls der Sicherheit, da sie eine soziale Kontrolle des Außenraums ermöglichen.

Der Stadtteil ist besser als sein Image

Wer durch das hell und freundlich wirkende Quartier Lütgenholz spaziert, kann sich kaum vorstellen, welch schlechtes Image die Nordstadt hatte und zum Teil immer noch hat. Kriminalität, Trinker- und Drogenszene, Armut, Schrottimmobiliën – das sind die Schlagworte, welche die regionale und überregionale Berichterstattung über die Nordstadt dominieren. Erfunden, das räumen auch die Vivawest-Verantwortlichen ein, sind diese Probleme nicht. „Verglichen mit der Gesamtstadt“, heißt es auf der Homepage der Stadt Dortmund, „ist die Nordstadt trotz vielfältiger Anstrengungen noch immer gekennzeichnet durch hohe Arbeitslosigkeit (insbesondere von jungen Menschen mit Migrationshintergrund), ein hohes Armuts- und niedriges Bildungsniveau (...) sowie ein zu verbesserndes Image.“

Doch das ist nur die eine Seite der Medaille. In der, ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als Industrievorstadt entstandenen Nordstadt, gibt es eine vitale Kulturszene, und viele Menschen leben seit Jahrzehnten gerne hier. Zudem hat die Nordstadt ein enormes städtebauliches Potenzial, was sich beim Spaziergang durch Dreher-, Schlosser- und



Hell, freundlich, übersichtlich: 2019 wurde die Sanierung des Quartiers Lütgenholz abgeschlossen

Dürener Straße zeigt: Gründerzeithäuser mit teils prachtvollen Fassaden wollen genau so wenig zum Ruf der Nordstadt als Problemviertel passen wie die von Anwohnern sorgfältig bepflanzten Baumscheiben oder der aufwendig gestaltete Innenhof, den Maurizio Lindemann in der Schlosserstraße präsentiert.

Hinzu kommt, dass die Nordstadt eine für Fußballfans besonders spannende Geschichte parat- >



Die gestalterische Aufwertung der Innenhöfe trägt zu einer höheren Wohnqualität in der Nordstadt bei



Dank einer grundlegenden Umgestaltung von Außenanlagen und Fassaden hat sich das Sicherheitsgefühl der Anwohner signifikant verbessert. Auch die neuen Balkone tragen zum erhöhten Sicherheitsempfinden bei

hält: Am Borsigplatz, dem Zentrum des Stadtteils, wurde 1909 der Ballspiel-Verein Borussia, kurz BVB, gegründet. Geprägt wurde die Nordstadt außerdem über Jahrzehnte von der Schwer- und Montanindustrie, insbesondere von der Westfalenhütte der Hoesch AG. Noch immer leben in der Nordstadt viele ehemalige Hoeschianer, wie sich die einstigen Stahlwerker nennen.

Doch schon Mitte der 1980er Jahre, als der heutige Vivawest-Geschäftsführer Haluk Serhat seine Ausbildung absolvierte, veränderte sich das Bild. „Wer es sich leisten konnte, zog weg“, erinnert er sich. „Dafür kamen viele Zuwanderer vor allem aus der Türkei nach.“ Für Immigranten ist die Nordstadt bis heute die erste Adresse, um in Dortmund anzukommen: Sie ist ein „Integrationsstadtteil“, wie Lindemann ergänzt. Entsprechend international ist das Straßenbild, in dem sich viele kleine Läden – darunter der in Dortmund bestens bekannte Nussladen Muskara am Borsigplatz – finden.

INTERVIEW MIT HALUK SERHAT

„Es wäre teurer, nichts zu tun“



Der Vivawest-Geschäftsführer erklärt den ganzheitlichen Entwicklungsansatz.

Herr Serhat, warum sind Sie so überzeugt vom Potenzial der Nordstadt?

Ein entscheidender Vorteil der Nordstadt ist ihre Nähe zur Innenstadt. Der Borsigplatz ist ja keine 2 km vom Hauptbahnhof entfernt. Grundsätzlich beobachten wir den Trend, dass die Menschen urban und nah am Stadtzentrum wohnen wollen. Deshalb wird die Nordstadt als Wohnstandort immer stärker nachgefragt sein. Allerdings müssen wir an der Attraktivität arbeiten. Wenn man nicht investiert, geht man das Risiko einer Abwärtsspirale ein. Denn wenn Aufsteiger in ihrem Viertel keine besseren Wohnangebote finden, wandern sie ab. Mit unseren Investitionen halten wir diese Menschen in der Nordstadt und locken zudem sukzessive neue Zielgruppen wie Studierende und Künstler an.

Besteht da nicht die Gefahr, dass bisherige Mieter verdrängt werden?

Unser Ziel ist auf keinen Fall, die bisherige Klientel zu verdrängen. Deshalb werden wir auch nach der Modernisierung des Quartiers viele Wohnungen mit einer Miete von weniger als 6 €/m² haben. Zwar kann es durchaus sein, dass einzelne Mikrostandorte etwas hipper werden. Aber die Nordstadt ist groß. Sie soll und wird auch in Zukunft breiten Schichten der Bevölkerung günstigen Wohnraum bieten.

Ihre Investitionen tragen zu einer positiven Entwicklung des Stadtteils bei. Rechnet sich das auch wirtschaftlich?

Wir haben ein sehr langfristiges Geschäftsmodell. Wir erwarten, dass sich die Maßnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren rechnen. Es wäre auf jeden Fall teurer, nichts zu tun. Denn mit der Modernisierung senken wir den Leerstand, verringern die Fluktuation und erhöhen die Nachfrage durch neue Zielgruppen.

Wie beurteilen Sie die Entwicklung auf dem Gelände der Westfalenhütte, das nördlich ans Quartier grenzt?

Diese war für uns ein wichtiges Kriterium, in der Nordstadt zu investieren. Auf dem Areal der Westfalenhütte ist ein guter Mix aus Sozialwohnungen, freifinanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen geplant, die besonders für Aufsteiger aus dem Quartier Borsigplatz interessant sind. Damit trägt die dortige Projektentwicklung zur sozialen Stabilität bei. Wir sind im Gespräch mit den Projektentwicklern und können uns vorstellen, auch dort als Investor aufzutreten. **Wie sieht Ihre persönliche Vision für die Nordstadt aus?**

Ich stelle mir vor, wie ich in einigen Jahren mit dem E-Bike durch den grünen Gürtel radle, der im Zusammenhang mit der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2027 im Norden Dortmunds entsteht, und mit vielen anderen das Flair und die Urbanität der Nordstadt genieße.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Christian Hunziker.

Mieten bleiben bezahlbar

Will man mit dem Modernisierungsprogramm nun eine Gentrifizierung von oben durchführen? Nein, antwortet Lindemann: „Unser Ansatz ist nicht, die Bewohner auszutauschen.“ Entsprechend bleiben die Mieten auch nach Sanierung der Gebäude bezahlbar. Geplant ist demnach eine Steigerung der Miete von durchschnittlich 5,20 €/m² (vor der Investition) auf durchschnittlich 6,70 €/m² (Bestand) beziehungsweise 7 €/m² (Neuvermietung). Um große Mietsprünge zu vermeiden, werden die einzelnen Wohnungen erst dann saniert, wenn der Mieter ausgezogen ist. Allerdings möchte die Vivawest die Nordstadt durchaus für neue Zielgruppen attraktiv machen. Deshalb legte sie zum Beispiel Wohnungen zusammen, um Wohngemeinschaften für Studenten anzubieten. „Die werden gut angenommen“, sagt Lindemann. Aktuell vermietet die Vivawest rund 40 Wohnungen rund um den Borsigplatz an Studenten-WGs.

Aktivierung der Bewohner

Gleichzeitig setzt das Unternehmen auf Maßnahmen, die die bisherigen Mieter einbinden und sie motivieren, die Nordstadt als „ihren“ Stadtteil zu begreifen. So wurden die Mieter schon früh nach ihren Wünschen und Kritikpunkten befragt. Handlungsbedarf, so das Ergebnis, gibt es demnach insbesondere beim Sicherheitsgefühl, bei der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Müllsituation und der Nahversorgung sowie der Aktivierung der Nachbarschaft.

Dem letztgenannten Punkt dient auch das Urban Gardening. Es wird zusammen mit der Grünbau gGmbH entwickelt. Das gemeinsame Gärtnern soll nicht nur die Außenanlagen verschönern, sondern auch das Gemeinschaftsgefühl fördern und zudem die Gefahr verringern, dass Freiflächen als Müllablagelplätze missbraucht werden. Geplant ist auch die Haltung von Bienen; für Kinder werden Müll- und Umweltworkshops angeboten, und zum Abschluss der Sanierungsarbeiten im Quartier Lütgenholz feierten Mieter und Vivawest-Mitarbeiter ein Nachbarschaftsfest. Ein besonderer Identifikationspunkt entsteht zudem in der Oesterholzstraße: Dort nimmt der Max-Michallek-Platz Gestalt an, benannt nach dem legendären BVB-Star der 1950er Jahre, der auf großflächigen Fassadengemälden verewigt ist.

Kunst spielt auch in anderen Bereichen der Quartiersarbeit eine wichtige Rolle. Aus einem Ideenwettbewerb unter Vivawest-Mitarbeitern gingen Entwürfe hervor, die dann Künstler auf Giebel und Fassaden übertragen haben. Im Quartier Lütgenholz nehmen die Gemälde die Hoesch-Geschichte auf – so ist zum Beispiel an einem Giebel, sehr zur Freude ehemaliger Hoeschianer, die Westfalenhütte abgebildet.

Vernetzt mit anderen Eigentümern

Apropos Westfalenhütte: Auf dem riesigen Areal des um die Jahrtausendwende geschlossenen Stahlwerks, das direkt an das Vivawest-Projektgebiet angrenzt,

ist ein großes Entwicklungsgebiet geplant. Die Projektentwickler BPD und Immowerk wollen dort rund 800 Wohnungen, eine Grundschule, eine Kita und einen Supermarkt errichten; der Bebauungsplan ist derzeit in Arbeit. Für die Anwohner besonders wichtig ist der Supermarkt, da es derzeit keinen Vollsortimenter gibt.

Auch mit den anderen Immobilieneigentümern in der Nordstadt – zum Beispiel der Spar- und Bauverein eG Dortmund und der kommunalen Dogewo Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH – gibt es eine konstruktive Zusammenarbeit. Zudem lassen sich immer mehr private Immobilieneigentümer von der Aufbruchstimmung anstecken und sanieren ihre Häuser, sodass die Zahl der sogenannten Problemimmobilien weiter schrumpft.

Dennoch taugt die Nordstadt immer noch für Provokationen. Als die Vivawest im September 2020 die Kampagne „Borsig-West. Hier entsteht was.“ startete, stellte sie – zunächst ohne Nennung des Unternehmens – große Plakate auf, die mit Sprüchen wie „Da gibt’s doch nur Bruchbuden“ oder „Da willste nicht tot über’m Zaun hängen“ Vorurteile über die Nordstadt wiedergaben – und diese dann mit Fotos schicker Wohnungen und fröhlicher Nachbarschaftsrunden entlarvten. Manche Anwohner fühlten sich herabgewürdigt, viele aber verstanden die Botschaft. Auf jeden Fall war Aufmerksamkeit für diesen ganz besonderen Stadtteil garantiert. —



„Da sieht's doch aus wie...“: Mit diesen und weiteren Plakaten, die Vorurteile über die Nordstadt wiedergaben, startete die Vivawest eine Imagekampagne zur Quartiersentwicklung in der Dortmunder Nordstadt

DAS „CLUSTERLOG“ DER WBM

Wie mit einem Planungsleitfaden ein neues Produkt entwickelt wird

Wie kann dem Flächenwachstum in boomenden Städten begegnet, wie nachhaltig, preiswert und den sich ausdifferenzierenden Wohnwünschen entsprechend gebaut werden? Ein neues Konzept skizziert, wie das gemeinschaftliche und gleichzeitig flexible Wohnen mit dem platzsparenden städtischen Wohnen vereint werden kann.

Von Christina Geib

Berlin wächst und benötigt dringend Wohnraum. Von den über 2 Mio. Haushalten in der Stadt sind rund die Hälfte Ein-Personen-Haushalte. Diese wollen aber nicht immer allein leben, sondern suchen den Kompromiss zwischen Privatheit und Gemeinschaft. Auch wenn in Berlin die Pro-Kopf-Wohnfläche mit über 39 m² geringer ausfällt als im Bundesdurchschnitt mit rund 47 m², kommt man nicht daran vorbei, den Platzverbrauch pro Kopf zu senken, will man in der sich immer stärker verdichtenden Innenstadt noch neuen, bezahlbaren Wohnraum schaffen. Clusterwohnen kann eine Lösung sein und ist in den vergangenen Jahren in Berlin immer stärker zum Thema geworden. Einige landeseigene Wohnungsbaugesellschaften Berlins haben dies bereits in Einzelprojekten umgesetzt, so zum Beispiel in Studentenwohnheimen oder Atelierwohnungen. Doch in der Regel realisieren die städtischen Gesellschaften, die den Auftrag haben, pro Jahr 6.000 neue Wohnungen zu bauen, „konventionellen“ Wohnungsbau.

Neue Wohnform

Dennoch sah sich die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH in jüngster Zeit immer stärker mit der Notwendigkeit konfrontiert, Clusterwohnungen systematisch als neue Wohnform in ihr Portfolio aufzunehmen. Wie der Name schon sagt, liegen die Bestände, aber auch die Neubauprojekte der WBM mehrheitlich in der Innenstadt. Hier hat sich die WBM im Konzert der sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Berlins immer mehr als Spezialistin für komplexe, partizipativ entwickelte Quartiere profiliert (siehe DW 12/2019, S. 50). Ob es um das Areal des ehemaligen „Haus der Statistik“ direkt am Alexanderplatz geht, oder um das sogenannte Dragonerareal im Herzen Kreuzbergs – immer ar-



Christina Geib

Geschäftsführerin
WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
BERLIN

beitet die WBM dabei mit selbstbewussten Akteuren der Zivilgesellschaft zusammen, die nicht nur bei der Nutzung des entstehenden Quartiers mitentscheiden, sondern auch neue Formen des Zusammenlebens erproben und realisieren wollen.

In diesem Zusammenhang werden auch immer wieder neue, gemeinschaftliche Wohnformen gefordert, die die WBM unter dem Begriff Clusterwohnen zusammenfasst. Es zeigte sich in den ersten Gesprächen schnell, dass weder die künftigen Nutzer noch die Immobilienexperten der WBM dieses Schlagwort mit konkreten Modellen und Ansätzen belegen konnten. Es fehlten schlicht die praktischen Erfahrungen damit: Denn weder konnten die künftigen Nutzer ihre Vision vom gemeinschaftlichen Zusammenleben in ein konkretes Raumprogramm übertragen, noch hatte die WBM dafür eine fertige Lösung aus ihrem Portfolio anzubieten.

Angebot erweitern

Der Bedarf wurde immer greifbarer: Die WBM musste ihr Produktportfolio ergänzen, um ihr Profil als Spezialistin für komplexe, innerstädtische Quartiere zu schärfen und den eigenen Anspruch einzulösen. Der Anstoß dazu kam aus dem Fachbereich Portfoliomanagement. Gemeinsam mit Vermietung, Bestandsmanagement und Projektentwicklung entstand im Herbst 2019 ein erstes Ideenpapier. Anfang 2020 kam eine Arbeitsgemeinschaft aus der Bochumer Stadtbox-Agentur für kooperative Stadtentwicklung und dem Berliner Architekturbüro Studio Schultz Granberg als externe Berater dazu. Sie fungierten als Katalysator und Treiber des Prozesses. Die fachlichen Inhalte erarbeitete jedoch weitestgehend die WBM selbst.

Schnell war klar, dass man ein praxisnahes Handbuch für den internen Gebrauch entwickeln wollte. So entstand binnen weniger Monate trotz erschwelter Bedingungen während des Corona-Lockdowns das sogenannte „ClusterLOG“, das nun das Fundament

zur Entwicklung von Clusterwohnen in den Neubau- und Bestandsvorhaben der WBM bildet. Es beinhaltet konkrete Beiträge zu baulich-planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, Organisationsformen, Umgang mit Partizipation und Kooperation, sowie der Fördermöglichkeiten und wird als praktische Hilfe bei anstehenden Projekten dienen. Mit den dort gewonnenen, praktischen Erfahrungen kann das Handbuch dann weiter fortgeschrieben und konkretisiert werden.

Kriterien

Wie definiert nun die WBM ihr neues Produkt „Clusterwohnen“? Diese neue Wohnform ist vor allem eine Antwort auf den gesellschaftlichen Wandel und nicht nur eine Reaktion auf steigende Mieten und zunehmende Wohnungsknappheit. Das Wohnen in einem Cluster ist von Selbstorganisation geprägt.

Die Cluster-Bewohner entscheiden sich bewusst für diese Wohnform. Sie bestreiten ihren Haushalt gemeinsam und selbstbestimmt.

Doch letztlich leiten sich die Clusterwohnungen auch von Anforderungen ab, die für die WBM grundsätzlich sind: So hat die WBM einen hohen Anspruch an die sozialen und gemeinwohlorientierten Aspekte des Clusterwohnens und möchte den Mietern einen hohen Grad an Selbstbestimmung ermöglichen. Dazu sind neue Wege bei der Wohnungsvergabe und neue Mietvertragsmodelle erforderlich. Zudem sieht die WBM das Clusterwohnen integriert. Sie entwickelt keine isolierten „Leuchttürme“, sondern denkt diese Wohnform als Beimischung in unterschiedlicher Intensität in zukünftigen Projekten mit. Clusterwohnen ergänzt also vorhandene Wohnmodelle. So können soziale Mischung und Teilhabe gefördert sowie räumliche Großzügigkeit auch im flächensparenden >



Der Grundriss aus dem Projekt Rathenower Straße zeigt, wie bei Clusterwohnungen die Prinzipien der Flexibilität und Nachnutzbarkeit durch die Verwendung von Optionsräumen sowie die Zuordnung beziehungsweise Entkopplung einzelner Wohnungen und Räume praktisch umgesetzt werden kann

geförderten Wohnungsbau erreicht werden. Gleichzeitig wird durch die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen der Sharing-Aspekt unterstützt. So ist es möglich, einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten zu leisten und zugleich das ressourcenschonende Bauen unter Klimaschutzaspekten zu fördern. Die WBM kann also mit der Realisierung von Clusterwohnungen gleich mehrere ihrer strategischen Ziele verfolgen.

Eine Clusterwohnung ist aus Sicht der WBM eine Mischung aus Kleinwohnung und Wohngemeinschaft. Sie besteht aus abgeschlossenen, kleinen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die im Gegensatz zu einer klassischen Wohngemeinschaft über ein eigenes Bad und häufig eine Kochnische verfügen. Hinzu kommt ein gemeinschaftlicher Wohnbereich mit einer Wohnküche sowie gemeinschaftlich genutzten Balkonen. Die WBM-Clusterwohnung umfasst vier bis sechs einzelne Wohnungen mit insgesamt bis zu 14 Bewohnern auf maximal 400 m² Fläche. Der Flächenverbrauch pro Kopf beträgt 30 bis 35 m² Wohnfläche. Die Gemeinschaftsflächen machen einen Anteil von 35 bis 40 % der Gesamtfläche aus.

Davon ausgehend definiert das „ClusterLOG“ zwei Varianten:

- Die große, generationsübergreifende Wohngruppe richtet sich an Familien, Alleinerziehende mit Kind/Kindern, Paare, Freunde und so weiter, die gemeinsam wohnen möchten. Die Bewohneranzahl beträgt bis zu 14 Personen. Die Clusterwohnung besteht aus Ein- bis Vier-Personen-Einheiten.
- Die kleine individuelle Wohngruppe ist vorrangig ein Angebot für Einzelpersonen oder auch Paare beziehungsweise andere Zweierkonstellationen (Auszubildende, Studierende, Senioren). Die Bewohneranzahl beträgt circa sieben Personen. Die Clusterwohnung besteht aus Einheiten für ein bis zwei Personen.



Präsentationsplan zum WBM-Projekt „Haus der Statistik“ in Berlin-Mitte: In dem rosa eingefärbten Wohnhochhaus sollen Clusterwohnungen entstehen

Damit einhergehend verbindet die WBM mit Clusterwohnungen grundlegende planerisch-konzeptionelle Überlegungen:

- Die WBM gewährleistet einen angemessenen Ausstattungsstandard in den Wohnungen. Dazu gehört, dass die individuellen Wohneinheiten Bad und Kochnische haben. Gleichzeitig wird ein hoher Anteil differenzierter Gemeinschaftsräume geplant.
- Flexibilität schaffen sogenannte Optionsräume. Sie liegen zwischen zwei individuellen Wohneinheiten und können nach Bedarf der einen oder anderen Wohnung zugeschlagen werden. So passt sich die Clusterwohnung dem Leben ihrer Bewohner an und nicht umgekehrt.
- Die WBM strebt eine Förderfähigkeit der Clusterwohnung an und legt Wert auf eine zukunfts-feste Planung. Die Hälfte der Neubauwohnungen der WBM entsteht öffentlich gefördert und damit mietpreis- und belegungsgebunden. Die Kriterien der Berliner Wohnungsbauauforderung müssen also auch Clusterwohnungen erfüllen. Außerdem muss eine Clusterwohnung bei Bedarf ohne größeren Aufwand in mehrere konventionelle Wohnungen aufgeteilt werden können.



ClusterLOG

Das Handbuch „ClusterLOG“ gliedert sich in die Kapitel „Mensch“, „Raum“ und „Orga“, in denen jeweils auf die Bewohner der Clusterwohnungen und ihre Bedürfnisse, beziehungsweise auf die Architektur und die Vermietung der Clusterwohnungen eingegangen wird. Unter der Überschrift „Von anderen lernen“ finden sich Steckbriefe von in jüngster Vergangenheit realisierten Clusterwohnungen. Und schließlich werden die formulierten Prinzipien anhand eines praktischen Beispiels durchgespielt.

Bei Fragen zum Konzept und zum Handbuch können sich interessierte Wohnungsunternehmen an christoph.lang@wbm.de wenden.

- Die WBM reagiert auf den demografischen Wandel, fördert generationsübergreifendes Wohnen und inklusives Zusammenleben. Clusterwohnungen werden deshalb zu 100 % barrierefrei geplant.

Und die Praxis?

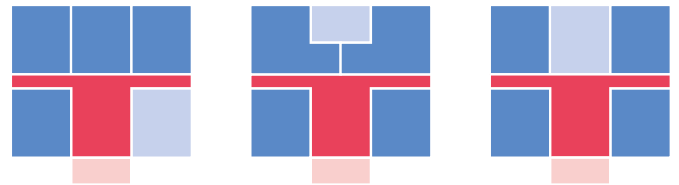
Anhand konkreter Beispiele wird die WBM die im „ClusterLOG“-Handbuch formulierten Prinzipien in die Praxis umsetzen:

So ist sie an einem Modellprojekt beteiligt, bei dem auf dem Areal des ehemaligen „Haus der Statistik“ direkt am Alexanderplatz in den kommenden Jahren unter Mitwirkung der Stadtgesellschaft ein lebendiges Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben entsteht. Die WBM wird dort bis zu 300 bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen bauen und langfristig im Bestand halten. Zusätzlich sollen rund 5.000 bis 6.000 m² Neubaufäche für gemeinschaftliche Wohnformen im Sinne der ebenfalls am Projekt beteiligten Initiative „Zusammenkunft Berlin“ errichtet werden. Auf Grundlage eines bereits vorliegenden städtebaulichen Entwurfs der Planungsgemeinschaft Teleinternetcafé und Treibhaus entwarf das Architekturbüro Schultz Granberg Grundrissvarianten für Clusterwohnungen, welche die Erkenntnisse des ClusterLOG-Prozesses reflektieren.

Die ersten Clusterwohnungen wird die WBM aber nicht am Alexanderplatz, sondern im Stadtteil Moabit bauen. Dort revitalisiert und ergänzt die WBM einen in die Jahre gekommenen Standort der Jugendhilfe um geförderte, konventionelle Wohnungen sowie Wohnplätze für besondere Wohnformen. Die konkreten Planungen für dieses Projekt liefen parallel zum Entstehen des Handbuchs und flossen dort mit ein. In diesem Projekt werden vier Clusterwohnun-

Optionsräume

Flexibilität durch Erschließungs- und Anordnungsvarianten: Optionsräume (hellblau) Gemeinschaftsflächen (rot), Wohneinheiten (blau)



gen integriert in 90 „konventionelle“ Wohnungen, die zum Teil auch für Wohngemeinschaften oder große Familien zusammengelegt werden können. In diesen Clusterwohnungen befinden sich insgesamt 25 Einzelwohnungen. Drei Cluster umfassen je sieben individuelle Einheiten für 11 bis 15 Bewohner auf 395 m², ein kleinerer Cluster hat vier individuelle Einheiten für sechs bis acht Bewohner auf 220 m². Der Durchschnitt dieser privaten Einheiten ist flexibel – von einer bis fünf Personen. Jede Clusterwohnung hat ein bis zwei Optionsräume. Bei Bedarf können die Clusterwohnungen ohne großen Aufwand in „konventionelle“ Wohnungen zwischen einem und sechs Zimmern umgebaut werden. Auf gleicher Etage mit jeder Clusterwohnung befinden sich jeweils zwei Einzelzimmerwohneinheiten für Betreuer oder Besucher.

Es wird spannend sein zu erleben, wie die im „ClusterLOG“ formulierten Prinzipien und Leitlinien den Praxistest bestehen. Dann wird das Handbuch fortgeschrieben. Die WBM freut sich schon auf das „ClusterLOG 2.0“!

DW-Zukunftspreis

Wir suchen konkrete Lösungen für die vielfältigen Herausforderungen der Zukunft wie Klimaschutz, Digitalisierung und andere gesellschaftliche Trends!

Jetzt bewerben unter
www.dw-zukunftspreis.de



Bauen und Technik



Energetische Sanierung mit dem digitalen Gebäudezwilling

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG setzt im Zuge der energetischen Sanierung eines Mehrfamilienhauses in Elmshorn auf einen digitalen Gebäudezwilling. Mit 3D-Laserscanning- und Photogrammetrie-Technologien und unter Einsatz von Drohnen, Hubsteigern, Kameras und anderen Hilfsmitteln hat das Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit der HPM Probau GmbH und der IFSB GmbH das Wohngebäude im Koppeldamm 33-39 vollständig von innen und außen gescannt. Diese neuen Technologien ermöglichen es, ein Gebäude in seinen Einzelteilen zu digitalisieren, Schäden zu erfassen und zu kartieren, Schadensanalysen zu erstellen und Instandhaltungs- und Sanierungskonzepte zu entwickeln. So können die Sanierungsmaßnahmen besser geplant und damit wirtschaftlicher und mitgliederfreundlicher umgesetzt werden.

Dritter Schulbauwettbewerb der Howoge entschieden

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive realisiert die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH den dritten Schulbau im Bezirk Marzahn-Hellersdorf nach einem Entwurf der Hausmann Architekten GmbH (Aachen) und KBA Architekten und Ingenieure GmbH (Berlin).



Einführung in den vorbeugenden Brandschutz

Buch: 978-3-86235-387-3
E-Book: 978-3-86235-388-0
Bundle: 978-3-86235-389-7
309 Seiten, 79,- €

Übersichtlich und praxisorientiert aufgebaut, behandelt das Grundlagenwerk relevante Fachthemen für eine erfolgreiche Brandschutzplanung. Abbildungen, Praxistipps und Hinweise erleichtern das Verständnis und sorgen für einen unmittelbaren praktischen Nutzen.

19 Wohnungen für Brackwede

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH hat in der Von-Möller-Straße 23 a und b in Brackwede 19 Wohnungen geschaffen.

In dem kleineren, zweigeschossigen Gebäude befinden sich vier Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 52 m², das benachbarte dreigeschossige Gebäude hat Zwei- bis Fünzimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 52 und 102 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind über Laubengänge erreichbar. Insgesamt investierte die BGW in den Neubau rund 3,4 Mio. €.

81

Wohnungen der Vonovia SE werden ab Frühjahr mit CO₂-freier Wärme über die „Energiezentrale der Zukunft“ in Bochum-Weitmar versorgt.

Bau von 116 Wohnungen am Alsterlauf

In Hamburg-Ohlsdorf hat die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG 35 öffentlich geförderte Wohnungen gekauft. Sie sollen für maximal 8,70 €/m² nettokalt vermietet werden. Auf dem ehemaligen Gelände des Familienbads Ohlsdorf realisiert ein Joint Venture aus Otto Wulff Bauunternehmung GmbH und CDS Wohnbau GmbH das Projekt „Alsterkant“ mit 116 modernen Sozial- und Eigentumswohnungen in vier Gebäuden, davon die 35 geförderten Mietwohnungen für die Lehrer-Baugenossenschaft und 81 Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung der Häuser nach dem KfW-Effizienzstandard 55 ist für Ende 2022 geplant.



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

EIN ♥ FÜR DETAILS



Urbane Kunst am Neubau

Eine Brandschutzmauer im Innenhof eines Gesobau-Neubaus in der Nordbahnstraße im Berliner Ortsteil Gesundbrunnen ziert nun ein Fassadenbild, das den künftigen Mietern gewidmet ist: Bis zu 158 Studenten sollen in den 62 Wohnungen leben und lernen. Das etwa 400 m² große Wandgemälde stammt aus der Feder des Berliner Künstlertrios „Innerfields“.



Trotz der Corona-Pandemie konnten die „Melagärten“ vor dem Zeitplan fertiggestellt werden

Mietwohnungen im Passivhausstandard

In Frankfurt-Preungesheim hat die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt 76 Wohnungen im Passivhausstandard in den sogenannten Melagärten fertiggestellt. Die Warmwasserbereitung der drei Gebäude erfolgt über Solarthermie. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind zwischen 55 und 122 m² groß, über einen Aufzug erreichbar und haben einen Balkon oder eine Terrasse.



Wohnbau-Vorstand Thomas Will und Finanzministerin Doris Ahnen

Die Wohnbau Mainz erhält ein Darlehen in Höhe von 11,3 Mio. € und knapp 2,5 Mio. € Tilgungszuschuss, um bezahlbaren Wohnraum in Mainz zu schaffen. Mit der Förderung des Landes Rheinland-Pfalz sollen 88 Mietwohnungen und ein Nachbarschaftscafé in der Sömmeringstraße in der Mainzer Neustadt entstehen.

Perspektive der Fernwärme

Fernwärme wird in vielen Langfristszenarien als einer der zentralen Schlüssel für die urbane Wärmewende identifiziert. Das geht aus der Studie „Perspektive der Fernwärme – Aus- und Umbau städtischer Fernwärme als Beitrag einer sozial-ökologischen Wärmepolitik“ der Prognos AG und des Hamburg Instituts im Auftrag des AGFW Energieeffizienzverbands für Wärme, Kälte und KWK hervor. Sie beschäftigt sich mit den Rahmenbedingungen, die für den kontinuierlichen Ausbau der urbanen Fernwärme und deren Vergrünung in Deutschland notwendig sind. So könne der Anteil der Fernwärme in städtischen Gebieten durch den Ausbau und die Verdichtung der Wärmenetze langfristig auf etwa 30 % des Wärmebedarfs der Gebäude gesteigert werden. Stimmt die Förderkonditionen, könne zudem die Zielmarke von 45 % erneuerbarer Wärme bis 2030 erreicht werden.

Eine Kurzfassung der Studie kann unter www.agfw.de kostenlos heruntergeladen werden.



Hoch hinaus in Stuttgart-Freiberg

An der Ecke Mönchsfeldstraße/Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg entstehen ein L-förmiger Neubau mit sechs beziehungsweise fünf Stockwerken sowie ein zehngeschossiges Hochhaus mit insgesamt 53 Mietwohnungen. Im Dezember 2019 begann die Baugenossenschaft Neues Heim mit den Bauarbeiten. Nach Abschluss des Rohbaus werden derzeit die Gebäude ausgebaut und die Haustechnik vorbereitet.

116,7

Mrd. kW/h Strom wurden im dritten Quartal in Deutschland erzeugt und ins Stromnetz gespeist, mehrheitlich aus konventionellen Energieträgern wie Kohle.



3D Online-Konfigurator

Das Planungstool für die maßgeschneiderte Türsprechanlage.

Legen Sie Maße, Stil und Funktionen individuell fest und wählen Sie aus über 50 Materialien und Farben! Sie erhalten sofort Preis, Lieferzeit und eine technische Zeichnung.

Erfahren Sie mehr über Deutschlands führenden Hersteller von IP Video Türsprechanlagen:

www.doorbird.com/configurator



TDM BAUEN MIT HOLZ

Holzgeschossbau zur Stadttransformation

Das Bauen mit Holz rückt durch den Klimawandel immer stärker in den Fokus. Der (Geschoss-) Wohnungsbau steht vor einer Zeitenwende, die spannende Modellvorhaben mit sich bringt.

Von Prof. Eike Roswag-Klinge

Spätestens mit der verstärkten Wahrnehmung des menschengemachten Klimawandels ist das Bauen mit Holz in aller Munde. Bundesländer wie zunächst Baden-Württemberg und die Stadtstaaten Berlin und Hamburg, dann Hessen, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg verschreiben sich auf unterschiedliche Weise dem Holzbau. Mit Förderprogrammen wie in München wenden sich auch Städte und Kommunen dem Bauen mit Holz zu.

Holz diene der Menschheit seit jeher als Baumaterial von den ersten Hütten aus Astgeflechten bis zu Baudenkmälern wie dem „Alten Bau“ in Geislingen, einem achtgeschossigen Speichergebäude aus dem Jahr 1445. Die Industrialisierung, Ziegel, Stahl und Zement sowie die Ideen von Moderne und Bauhaus haben das Material jedoch spätestens im 20. Jahrhundert in den Hintergrund treten lassen. Dass der Holzbau in den 1970er Jahren im Bereich kostengünstiger Fertighäuser Anwendung fand, hat seinem Ruf sehr geschadet.

Zeitgleich diene Holz als Grundlage ökologischen Bauens meist im Bereich der Einfamilien- und Reihenhäuser. Auch wenn es in den 1990er Jahren erste Pioniervorhaben im Bereich Schulen, Kitas und Wohnungsbau gab, dauerte es bis ins neue Jahrtausend, um die notwendigen Grundlagen für einen erweiterten Einsatz von Holz zu schaffen und ernsthaft in den Geschossbau einzusteigen.

Gesundheit und Ökologie

Von der positiven Wirkung naturbelassener Holzoberflächen auf den Menschen wird gerade wieder aus den neuen Holz-Schulen in Berlin berichtet: Ein großer, bislang zu wenig beachteter Vorteil von Holz, Holzprodukten und -konstruktionen liegt in der Fähigkeit, schnell Feuchte aufzunehmen und abzugeben, und so die Raumlufffeuchte zu steuern. Dies ermöglicht die Reduktion zunehmend kritisch gesehener Lüftungstechnik. Zudem werden Holzbauten heute als diffusionsoffene Konstruktionen realisiert, was eine robuste, bauphysikalisch aktive Gebäudehülle ermöglicht. Gemäß der „Rescue“-Studie des Umweltbundesamtes ist es neben der generellen Reduktion von Konsum und Flächenverbrauch notwendig über das Bauen mit Holz dauerhafte CO₂-Speicher und -senken zu realisieren, um gegen den Klimawandel zu wirken.

Neue Erkenntnisse im Brandschutz ermöglichen urbanen Holzbau

Der aktuelle Trend zum Geschossbau wurde erst über Forschungen zum Brandschutz in den 2000er Jahren und der daraus folgenden Muster-Holzbau-richtlinie möglich. Zunächst waren wichtige Bauteile noch „gekapselt“, also mit Gipsplatten bekleidet, wie dies die frühen Projekte von Kaden+Klingbeil oder

Prof. Eike Roswag-Klinge

Leiter Natural Building Lab TU Berlin und Mitbegründer ZRS Architekten Ingenieure BERLIN

auch das „3xGrün“ vom Institut für Urbanen Holzbau widerspiegeln. Heute sind Gebäude bis zur Gebäudeklasse 5 (Oberkante Fertigfußboden bei maximal 22 m, bis zu sieben Geschosse) komplett inklusive Treppenhaukernen, Tragwerk und Gebäudehülle in Holzbauweise möglich. Das Projekt Walden 48 folgt diesen Grundsätzen, auch wenn hier Teile des Tragwerks noch in Beton ausgeführt wurden. Der Trend geht nun von Holz-Beton-Hybridbauten hin zu Bauten, deren Tragwerk im Wesentlichen aus Holz besteht. Auch wenn es dazu keine Definition gibt, sollte man erwarten, dass die Konstruktion jenseits der erdberührenden Bauteile wie Bodenplatte und Keller zu mindestens 70 % aus Holz gefertigt werden.

Private Bauherren als Pioniere

Die Treiber der Entwicklung sind bislang private Bauherren wie Baugruppen, die einerseits Verantwortung für die Umwelt tragen und die Vorteile des Holzbaus nutzen wollen, vor allem aber nicht nur die Investitionskosten, sondern die Kosten- und Wertentwicklung über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes im Blick haben. Aktuell liegt der Holzbauanteil im Wohnungsbau bei knapp 20 %. Dies sind hauptsächlich Einfamilienhäuser. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser und damit potenziell im Geschossbau sind es nur etwas mehr als 3 %. Zudem gibt es ein Süd-Nordgefälle, in dem sich die seit 2015 laufende Holzbauroffensive in Baden-Württemberg widerspiegelt. Hochhäuser wie das Skaio in Heilbronn und die sich

„Holzgeschossbauten ermöglichen eine nachhaltige Transformation unserer Städte und Siedlungsräume.“

in Planung befindenden Woodscrapers in Wolfsburg gehen über die Hochhausgrenze, wobei Deutschland mit dem Holzanteil und sichtbaren Konstruktionen konservativer ist als andere Länder. Projekte in München, das Schumacher-Quartier in Berlin und der Ellener Hof in Bremen zeigen, wie auch

Träger des öffentlichen Wohnungsbaus beginnen auf Holz zu setzen.

Transformation von Stadt und Siedlung

Um der Versiegelung und dem Bau neuer Straßen und Infrastrukturen vorzubeugen, wird der Fokus zukünftig in der Optimierung und der Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume liegen. Die rasant vorangehende Digitalisierung in Planung und Produktion und der hohe Vorfertigungsgrad ermöglichen passgenaue Lösungen, die in kürzester Zeit vor Ort montiert werden können, und so Kosten und Emissionen einsparen. Skelettbauten ermöglichen eine langfristige Um- und Nachnutzbarkeit, können sich also an zukünftige Anforderungen anpassen und ermöglichen so im Rohbau und damit dem größten Teil der materiellen Investition quasi eine unendliche Lebensdauer.

TDM HOLZ IM WOHNUNGSBAU

Viel Geschichte, viele Vorteile, viel zu tun

Vier von 16 Bundesländern haben dem Baustoff Holz in ihren Bauordnungen die Türen geöffnet, selbst für mehrgeschossige Bauten. Deswegen findet er auch in der Wohnungswirtschaft Anklang – wenngleich im Vergleich zu anderen Ländern derzeit noch etwas verhalten.

Von Frank Urbansky

Holz ist der traditionellste Baustoff der Menschheit. Und gleichzeitig ist er auch einer der modernsten. Holz ist das Baumaterial mit der geringsten Wärmeleitfähigkeit, ist gut verfügbar, einfach zu verarbeiten und nachhaltig,

weil wiederverwertbar. Es überrascht deshalb nicht, dass der Holzbau über Jahrtausende hinweg aus dem Leben der Menschen nicht wegzudenken war. Die ersten Langhäuser der Germanen waren komplette Holzbauten. Im Mittelalter stützte das hölzerne Fachwerk mehrgeschossige Häuser. Die Besiedlung Amerikas in der Neuzeit ist ohne die komplett aus Holz bestehende Blockhütte nicht vorstellbar.

Dennoch geriet der Baustoff in der Moderne ins Hintertreffen und taugte oft nur noch als Accessoire oder als eher funktionslose Wandverkleidung. Gebrannte Klinker, Kalk-Sandstein, Porenbeton oder Stahlbeton waren schneller und billiger herzustellen, schneller zu verarbeiten und boten langjährigen Schutz vor Witterung und Verfall.

Energieeffizienz großer Vorteil

Doch all diese Baustoffe haben aus Sicht heutiger Generationen gleich mehrere Nachteile. Für ihre Herstellung bedarf es viel Energie. Sie sind selten nachhaltig und können nur sehr bedingt und wenn, dann mit sehr viel Aufwand, recycelt werden. Auch



Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG

der Preisvorteil gegenüber Holz hat sich stark relativiert. „Außerdem ist die Baugeschwindigkeit enorm. Mit Holz kann man in der Werkhalle effizient Module vorfertigen, die auf der Baustelle in sehr kurzer Zeit zusammengestellt werden. Und die Gebäude sind nach dem Aufbau sofort belastbar und tragfähig“, nennt der österreichische Betreiber eines Blogs zum Thema Holz- und Strohbauten Christian Reienthaler weitere Vorteile.

Neben der Nachhaltigkeit und der sehr guten CO₂-Bilanz des Baumaterials spräche auch die Regio-



Die Bauweise des HoHos setzt auf die Stapelung vier vorgefertigter, serieller Bauelemente: Stützen, Unterzug, Deckenplatten und Fassadenelemente

Praxisbeispiele für Holz im Wohnungsbau

Holz-Hochhaus HoHo in Wien

Österreich hat eine lange Tradition im Holzbau. Kein Wunder, dass es bei unseren Nachbarn auch deutlich höher hinausgehen darf als bei uns. Derzeitiger Rekordhalter mit 24 Geschossen auf 84 m Höhe und zwei weiteren Gebäudeteilen mit 57 und 40 m ist das HoHo in Wien. Hinzu kommt noch ein zweites Gebäude, das HoHo Next mit einem sechs- und einem dreigeschossigen Bauteil. Diese Holzhäuser bieten 19.500 m² Mietfläche, größtenteils für Wohnungen und zu einem geringen Teil für Gewerbe. Investiert wurden 75 Mio. €. Gebaut wurde von 2016 bis 2019. Beim Bau kamen mehrere verschiedene Holzbauweisen zur Anwendung, so Holzverbunddecken und Holzstützen sowie vorgefertigte Außenwandmodule aus Massivholz.

Nachverdichtung mit Holz-Treehouses in Hamburg

In der Hamburger Bebelallee wurden die obersten Geschosse eines 1959 konventionell errichteten Gebäudekomplexes mit sogenannten „Baumhäusern“ nachverdichtet. Das aufgestockte Geschoss wurde in Holz gefertigt, Treppenhaus und Wohnungstrennwände hingegen aus Stahlbeton. Zu 104 Wohnungen kamen nochmals 47 zwischen 90 und 140 m² hinzu.

Holzhaus Leipzig

In Leipzig-Lindenau wurde an der Ecke Zschochersche Straße/Felsenkellerstraße ein Holzhaus in ein schwieriges, spitz zulauendes und stark vom Verkehr umringtes Baugrundstück eingepasst. Hier entstanden auf fünf Stockwerken vier Wohnungen zwischen 120 und 195 m³ und eine 430 m² große Gewerbeeinheit. Das Gebäude erfüllt den KfW-55-Standard. Es erhielt den Sächsischen Staatspreis für Baukultur 2019.

nalität für den Baustoff, der in Österreich, Deutschland und in der Schweiz reichlich verfügbar sei. Das stärke die lokale Wirtschaft und senke den CO₂-Eintrag noch weiter. Reisenhaller selbst wohnt in einer Holz-Strohhaus-Kombination und lobt das gute Raumklima, für das man fast ohne Dämmung auskomme. Zudem seien aus Holz gebaute Gebäude komplett recycelbar und erdbebensicher, da das Material Schwingungen gut aufnehmen könne.

Ein entscheidender Vorteil liegt auch in der Energieeffizienz des Holzes an sich. Es dämmt etwa fünfmal so viel wie eine reine Stahlbetonwand, die erst aufwendig mit Polystyrol oder Mineralwolle (beide wenig nachhaltig hergestellt) gedämmt werden müsste. Holzhäuser erreichen also ohne zusätzliche Dämmung den KfW-40-Standard, wie er für Niedrigstenergiehäuser gilt.

Holz im mehrgeschossigen (Wohnungs-)Bau

Das macht Holz zunehmend auch für den mehrgeschossigen Bau interessant. In Minneapolis, der bevölkerungsreichsten Stadt im US-Bundesstaat Minnesota, steht als Pionier im mehrgeschossigen



Das HoHo in Wien: Die Idee entstand 2014, der Bau startete im Oktober 2016 und im Herbst 2019 wurde das Projekt fertiggestellt



Auch im Innenraum des HoHos spielt der Baustoff Holz für die verschiedenen gewerblichen Nutzungsformen eine wichtige Rolle

Holzbau der siebenstöckige T3-Turm (T3 für Timber, Technology und Transit). Er wurde vorgefertigt und nach dem Lego-Prinzip aufgebaut. Auf knapp 21.000 m² finden sich Büro- und Ladenflächen. Es war lange Zeit das größte Haus seiner Art und konnte zudem deutlich schneller als eine übliche Stahlbetonkonstruktion gebaut werden. >

Baurechtliche Grundlagen für den Wohnungsbau mit Holz

Grundlegend ist die Musterbauordnung MBO 2002, aus der die Landesbauordnungen abgeleitet werden. Sie teilt die Gebäude in mehrere Klassen ein. Für den Wohnungsbau generell sind die GK 4 (von 7 bis zu einer Höhe von 13 m) und 5 (sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 22 m, die nicht unter die Sonderbauten fallen) interessant. § 14 MBO legt die Brandschutzanforderungen fest. Ersichtlich sind diese in der Muster-Holzbaurichtlinie (2004 M-HFHolzR), die für Holzsystembauweisen wie Holzrahmen- oder Holztafelbau sowie die Fachwerkbauweise gilt. Voraussetzung ist ein gewisser Grad der Vorfertigung. Ausgenommen davon ist die Holzmassivbauweise wie Brettspertholz- und Blockbauweise. Die Erweiterung der Richtlinie für andere Massivholzbauweisen ist in dem neuen Entwurf der Richtlinie von 2019 vorgesehen. Eine Ausnahme bieten Brettstapeldecken. Die M-HFHolzR soll folgende Risiken ausschließen: Brennen der tragenden und aussteifenden Holzkonstruktionen; Einleitung von Feuer und Rauch in Wand- und Deckenbauteile; Übertragung von Feuer und Rauch.

Im holzreichen Kanada stand lange Zeit der Weltrekordhalter – ein Studentenwohnheim mit 18 Stockwerken, in dem 400 Studenten leben und das in nur zwei Jahren gebaut wurde. Hier wurde aus Statikgründen nur das Erdgeschoss in Stahlbeton ausgeführt. Diese Bauweise findet sich bei vielen Holzbauten, die aber auch über einen inneren Kern, etwa für Aufzüge, aus Stahlbeton verfügen. Das Re-

kord-Wohnheim wurde im letzten Jahr vom 84 m hohen HoHo in Wien abgelöst (siehe „Praxisbeispiele für Holz im Wohnungsbau“).

In Deutschland ist das Bauen mit Holz begrenzt auf fünf Geschosse. Lediglich die Bundesländer Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen haben ihre Landesbauordnungen geöffnet. Hier kann man Holz auch für den Bau von mehr- und vielgeschossigen Häusern in den Gebäudeklassen (GK) 4 und 5 und gegebenenfalls auch für Hochhäuser verwenden. In Bayern kann unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls etwas höher gebaut werden.

Wohngebäude mit Holz „aufstocken“

Eine weitere Variante ist die Aufstockung von vorhandenen Wohngebäuden mit Holzaufbauten. Für diese Aufbauten, aber auch für alle anderen Holzbauten kann die Holzständerbauweise genutzt werden. Die Wände bestehen etwa aus Massivholz-Scheiben oder werden innen mit Gipsfaserplatten verkleidet. Dachaufbauten können auch massiv aus Holz gebaut werden.

In Deutschland ist für den mehrgeschossigen Bau ausschließlich die Bauweise mit Holztafel-, Holzrahmen- und Fachwerkbauweise vorgesehen (siehe „Baurechtliche Grundlagen für den Wohnungsbau mit Holz“). In Österreich sind die Bestimmungen ähnlich streng, allerdings kann hier ein Brandschutzkonzept sowie eine Feuerwiderstandsklasse von 60 für das oberste Geschoss bei einem Siebengeschosser und für die oberen zwei Geschosse bei Sechsgeschossern reichen. Ein Brandschutzkonzept ist auch in



„Treehouses“ heißt dieses Projekt in der Hamburger Bebelallee. Die Aufstockung der Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren geschah mittels Leichtbaukonstruktion in Holztafel-Fertigbauweise



Den Sächsischen Staatspreis für Baukultur erhielt 2019 dieses Leipziger Holzhaus

der Schweiz verpflichtend. Hier muss das Vorhaben von Anfang an durch einen Fachingenieur begleitet werden.

Das ist auch ratsam. „Vorurteile und fehlendes Wissen sind die Hauptursachen, warum Holz und Stroh weniger oft als Ziegel und Beton zum Einsatz kommen“, so Reisenhaler. Alle Vorurteile, die der Langlebigkeit, Feuerbeständigkeit, Insekten, Ungeziefer oder Schimmel gegenüber gelten, seien längst widerlegt und es fehle lediglich am Wissen – vor allem auch bei Architekten und Handwerkern. In Österreich werde heute deutlich mehr mit Holz gebaut. Das habe traditionelle Gründe, weil in vielen Gegenden Österreichs Holz regional verfügbar sei und schon immer mit Holz gebaut wurde, erklärt Reisenhaler. Dadurch sei viel Know-how da und auch die Akzeptanz sei viel breiter, weil die Leute seit jeher wissen, dass es funktioniert.

Doch auch in Deutschland lassen sich immer mehr Wohnungsunternehmen auf dieses nachhaltige Material ein. Insbesondere Energieeffizienz und die Schnelligkeit beim Bau sind schlagende Argumente.

INTERVIEW MIT MARKUS LAGER

„Bauen mit Holz geht schnell und präzise!“



Markus Lager ist Architekt bei der BDA Kaden+Lager GmbH. Das Büro hat unter anderem den Entwurf für das jüngst von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen mit dem Nachhaltigkeitspreis Architektur ausgezeichnete Holz-Hochhaus „Skaio“ der Stadtsiedlung Heilbronn (siehe DW 10/2019) vorgelegt.

Welche generellen Vorteile bietet das Bauen mit Holz für die Wohnungswirtschaft als Bauherren?

Ich kann Ihnen ein ganz konkretes, aktuelles Beispiel nennen. Für den Holzbau einer Universität mit rund 6.000 m² Nutzfläche haben wir neun Wochen gebraucht. Ich denke, diese Schnelligkeit ist es auch, die die Wohnungswirtschaft interessieren sollte. Hinzu kommt, dass die Präzision beim Bauen mit Holz deutlich höher ist. Das wiederum senkt Kosten der Baustelleneinrichtung. Und ich kann ein Bauwerk ganz anders denken. Der Holz-

bau muss nicht immer sichtbar sein. Er kann sowohl mit hinterlüfteten als auch mit belüfteten Fassaden oder mit einem (mineralischen) Wärmedämmverbundsystem bekleidet werden.

Leider ist die Holzbauweise noch nicht sehr verbreitet, obwohl es ausreichend Zimmereien gibt, welche die Nachfrage bedienen könnten. Noch sind es einzelne Pioniere aus der Wohnungswirtschaft, die an dieser Schnelligkeit interessiert sind. Derzeit starten wir sogar ein Projekt zum seriellen Bauen. Wir nutzen also den Grundtyp eines Hauses und übertragen es auf andere. Das spart dem Bauherrn auch einen guten Teil an Honoraren.

Wo liegen die Fallstricke?

Man muss sich viel früher Gedanken machen und detaillierter planen. Diese Erfahrung ist nicht bei allen Planern vorhanden. Man muss sich ganz klassisch mit dem Werkstoff beschäftigen. Für den Planer und Architekten ist

das erst einmal unbequemer. Letztlich ist es aber so, dass ein Holzbau das gleiche kann beziehungsweise künftig können muss wie ein Massivbau. Durch die hohe Präzision kann ich sogar noch höhere Qualitäten erreichen.

Wo steht der Holzbau preislich?

Letztlich führt für ein Wohnungsunternehmen, das nachhaltig bauen will oder muss, kein Weg am Holzbau vorbei. Andere, technisch ambitioniertere Supermaterialien wären zu teuer, um etwa im geförderten Wohnungsbau eingesetzt werden zu können. Holz hingegen ist bei einer Tafelbauweise kostengleich zur Massivbauweise. Eine Vollholzbauweise ist etwas teurer. Aber durch die deutlich schmalere Wände gewinnt man bei gleicher Baufläche mehr Wohnraum. Das ist durchaus ein Argument.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Frank Urbansky.

TDM INTERVIEW MIT DR. ERNST BÖHM

„Wenn die Klimawende kein Lippenbekenntnis bleiben soll, ist die Bauwende das Gebot der Stunde“



Der Gründungsgesellschafter und langjährige Geschäftsführer der B&O-Gruppe spricht über seine Erfahrungen mit dem mehrgeschossigen Holzbau im Bereich des Wohnungsbaus.

Herr Dr. Böhm, B&O hat als Pionier auf dem Bad Aiblinger Parkgelände früh Erfahrungen mit dem mehrgeschossigen Holzbau gesammelt. Was hat Sie bewogen, mit der „City of Wood“ auf den Holzbau zu setzen?

Holz ist der älteste Baustoff der Welt. Heute erlaubt das Bauen mit Holz einen hohen Vorfertigungsgrad bei höchster Präzision und damit eine sehr hohe Qualität bei verkürzten Bauzeiten. Dies waren für uns bereits Gründe genug, mit Holz zu bauen. Wenn man beim Bauen dann auch noch den Ausstoß von CO₂ reduzieren möchte, führt im Wohnungsbau am Bauen mit Holz kein Weg vorbei. Unsere Intention war

und ist, das Bauen mit Holz auch im Geschosswohnungsbau zu etablieren.

Der erste Bauabschnitt in Bad Aibling – die City of Wood I – ist nun seit acht Jahren in Betrieb, der zweite Abschnitt – City of Wood II – wird nächstes Jahr realisiert, zusammen mit der Reobert Bosch Wohnungsgesellschaft und der Wogeno München eG. Mit jedem dieser Holzbauten probieren wir etwas Neues aus und sehen, wie sich dies in der Praxis, also im bewohnten Zustand, bewährt. Die Erkenntnisse fließen direkt in unser Produktportfolio ein.

Welche Erfahrungen haben Sie mit dem Holzbau gewonnen? Und was hat Sie dabei überrascht?

Unsere Erfahrungen mit dem Holzbau sind durchgängig gut. Überrascht hat uns ehrlich gesagt vor allem der Megatrend des Bauens mit Holz, der fester Bestandteil der Klimapolitik wurde. Dass der Holzbau von der Wohn-

wirtschaft und großen Teilen der Gesellschaft nun allgemein akzeptiert und stark nachgefragt wird – damit haben wir in dieser Intensität nicht gerechnet.

Wenn Sie sich Ihre Holzbauten vor Augen führen, ob nun „Holz4“, „Holz8“ oder die Projekte am Dantebad, Domagk- und Prinz-Eugen-

Park: Auf welches Gebäude sind Sie besonders stolz und was zeichnet es aus?

Auf alle unsere Projekte gleichermaßen, denn jedes Einzelne besetzt ein wichtiges Thema der Wohnungswirtschaft.

Mit der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad in München konnten wir zeigen, dass in kurzer Zeit ohne Inanspruchnahme von raren und teuren Bauplätzen auch in den Städten bezahlbare Wohnungen geschaffen werden können. Aldi, Lidl und einige Kommunen machen es bereits nach. Im Domagkpark haben wir Werkswohnungen für unsere Mitarbeiter gebaut. Ganz nebenbei: Auch das Thema Mitarbeiterwohnen wird wieder an Bedeutung gewinnen – nicht zuletzt, weil Werkswohnungen für das Gewinnen und Halten von Mitarbeitern hohe Relevanz haben.

Der Prinz-Eugen-Park – wir dürfen das auch mal sagen – hat die City

of Wood in Bad Aibling als Vorbild und ist das erste größere Quartier in Deutschland in Holz und Holz-Hybrid-Bauweise. Er wird ein wegweisendes Vorbild für die zukünftige Quartiers- und Stadtentwicklung sein. Besucher aus dem In- und Ausland stehen schon heute Schlange.

Die Wohnungswirtschaft denkt langfristig und hat immer auch die Bewirtschaftungskosten im Blick. Muss sie sich beim Holzbau auf andere oder neue Rahmenbedingungen einstellen?

Die Bewirtschaftungskosten bei klassischer Bauweise und beim Holz-beziehungsweise Holz-Hybrid-Bau sind annähernd identisch.

Manch einer wird sich fragen, wie das sein kann. Der Fachmann weiß, dass mehr als 80 % der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten von den Haustechnikgewerken abhängig sind. Hier besteht zwischen einem Bau in klassischer Bauweise und einem Holzbau kein Unterschied. Jedenfalls bei Holz-Hybrid-Bauten mit seinen Treppenhäusern und Decken aus Stahlbeton ist nur die Konstruktion der Außenwand unterschiedlich. Hier ist wiederum zu unterscheiden

„Mit welcher Intensität der Holzbau von der Wohnungswirtschaft nachgefragt wird, hat uns überrascht.“

Dr. Ernst Böhn

zwischen erstens der Tragkonstruktion, zweitens der Wärmedämmung und drittens der Wetterschale. Vollholztragkonstruktionen sind äußerst langlebig – sicher so langlebig wie Ziegel und wohl langlebiger als Beton. Beim Material der Wärmedämmung gibt es kaum einen Unterschied. Die Frage von unterschiedlichen Instandhaltungskosten reduziert sich also auf die Wetterschale. Eine Holzverschalung hält regelmäßig 50 bis 70 Jahre und kann entweder unbehandelt bleiben oder in einem Zyklus von circa 20 Jahren gestrichen werden. Ob Wärmedämmverbundfassaden 50 bis 70 Jahre halten, ist hingegen durchaus fraglich.



Das Bauen mit Holz ist nicht nur ein einfacher Weg, eine große Menge CO₂ einzusparen, es hat auch optisch seine Reize: hier das „Holz4“ genannte, 2010 errichtete viergeschossige Wohnhaus in der Bad Aiblinger City of Wood

Beim Holzbau denken Laien schnell an den Brandschutz. Doch wie sieht es mit der Feuchtigkeit aus? Der normale Feuchteeintrag durch das Bewohnen wird noch durch Lüftungstechnik gelöst werden können. Doch wie schützt man ein Holzgebäude gegen Fehlbedienung, gegen Haarrisse in Rohrleitungen oder gegen die „Überschwemmungen“, die Kinder auslösen, wenn sie in der Wanne Wellenbad spielen? Werden die Gebäude genauso lange halten wie ein konventionell errichtetes Haus?

Das Thema Brandschutz ist mittlerweile weitestgehend gelöst. Hinderlich sind aber nach wie vor die verschiedenen Regelungen in den 16 deutschen Bauordnungen sowie vor allem die unterschiedlichen Vorgaben in den Förderrichtlinien.

Das Thema Feuchtigkeit ist ernst zu nehmen. Erfahrene Holzhausbauer können Feuchteintrag vermeiden. Grundsätzlich müssen jedoch auch Wohnungen im Holzbau regelmäßig belüftet werden. Dem Einsatz von zu viel Lüftungstechnik stehe ich zurückhaltend gegenüber. Ein Holzgebäude muss ohne weitere technische Einrichtungen dauerhaft und langlebig sein.

Im Geschosswohnungsbau bevorzugen wir Holz-Hybrid-Bauten, vor allem mit Decken aus Stahlbeton. Insofern bestehen bei Rohrleitungsschäden und Überschwemmungen keine anderen Risiken als im klassischen Bau. Im Übrigen sind gegebenenfalls Holz-

außenwände leichter auszutauschen als Ziegel- oder Betonwände.

Ich bin überzeugt: Ein auf dem Stand der Technik errichteter Holz-Hybrid-Bau hält sicher länger als ein Betonhaus mit Wärmedämmverbundsystemen und ebenso lange wie ein klassischer Ziegelbau mit einem ordentlichen Putz. Gegenüber Wärmedämmverbundsystemen sehen wir klare Vorteile für eine Wetterschale aus Holz.

Wie sieht die baubezogene CO₂-Bilanz eines Holz- oder Holz-Hybrid-Gebäudes im Vergleich zu einem konventionellen Gebäude aus? Auch hier entsteht ja sogenannte „graue Energie“ bei Rohstoffgewinnung, Verarbeitung und Produktion, Transport und Errichtung ...

Sie sprechen etwas Wichtiges an: Energieeinsparen beim Heizen von Häusern steht seit Jahren im Mittelpunkt der Diskussion und auch der gesetzgeberischen Anstrengungen. Das Thema CO₂-Ausstoß beim Bauen an sich, die sogenannte „graue Energie“, rückt nun immer mehr in den Fokus der Betrachtungen, und das sehr zu Recht.

Auf dem B&O-Parkgelände in Bad Aibling können wir die ökologischen Vorteile des Holzbaus nun selbst eindeutig belegen. Seit September 2020 stehen dort unsere Forschungshäuser: drei Mal das gleiche Haus – einmal aus Leichtbeton, einmal aus Holz und einmal als Ziegelbau. Die TU München >

hat die Unterschiede bezüglich der CO₂-Emissionen genau ausgerechnet. Das Ergebnis: Das Holzhaus bindet deutlich mehr CO₂-Emissionen, als beim Bau des Ziegelhauses emittiert wird. Im Vergleich zum Betonhaus ist

„Definiert man in den Vergaberichtlinien, dass nur Holz aus einer gewissen Entfernung vom Bauort verwendet werden darf, kann man nicht viel falsch machen.“

Dr. Ernst Böhm

die Differenz noch eklatanter. Die Berechnungen sprechen für sich. Wer es mit der Klimaneutralität ernst meint, muss verstärkt mit Holz bauen.

Die Vorstellung, dass der Förster aus dem Nachbarkreis durch seinen nachhaltig bewirtschafteten und ökologisch

zertifizierten Wald läuft und für mein Holzhaus die passenden Bäume aussucht, die dann fair bezahlte Holzfäller mit glücklichen Pferden aus dem Wald ziehen, dürfte eine idealisierte Vorstellung sein. Ist die Holzwirtschaft eine eher regional organisierte Branche oder, wie viele Teile der Bauwirtschaft, ebenfalls eine international agierende Industrie? Und kann man Labels, Zertifikaten und Siegeln überhaupt trauen?

Das mit den glücklichen Pferden wird sicher nicht eintreten. Im Übrigen ist das auch gut so, denn das Fällen von Bäumen ist eine der gefährlichsten Arbeiten überhaupt. Pro 100.000 m³ Holzeinschlag müssen wir leider ein Menschenleben bedauern. Und schwere Verletzungen sind keine Seltenheit. Deshalb sehe ich in der industriellen Bewirtschaftung von Nutzwäldern mehr Vorteile als Nachteile.

Auch die Holzwirtschaft ist international organisiert. Das beste Beispiel dürfte Ikea sein: Das Holz für die Möbel wird weltweit bezogen. Dennoch kann der Förster aus dem Nachbarkreis seinen Wald nachhaltig und ökologisch bewirtschaften. Und wenn man in den

Vergaberichtlinien klar definiert, dass nur Holz aus einem Umkreis von beispielsweise 400 km Entfernung vom Bauort verwendet werden darf, so kann man auch sicherstellen, dass das Holz nicht allzu weit durch die Gegend gefahren wird.

Von Labels, Zertifikaten und Siegeln halte ich nicht so viel. Verwendet man Holz aus Mitteleuropa, wo hohe gesetzliche Standards bezüglich der nachhaltigen Bewirtschaftung von Wäldern gelten und diese auch weitestgehend eingehalten werden, kann man nicht viel falsch machen.

Wo sehen Sie die größten Potenziale für den Holzbau: im mehrgeschossigen Neubau, bei der Aufstockung und dem ergänzenden Bauen im Bestand oder bei der seriellen Sanierung von Geschosswohnungsbauten?

Bisher hat sich die Klimapolitik vor allem auf die Energie- und Verkehrswende konzentriert. Die „Bauwende“ ist aber das Gebot der Stunde, wenn wir es bei der angestrebten Klimawende nicht nur bei Lippenbekenntnissen belassen wollen. Zudem ist das Bauen mit Holz der einfachste Weg, um mit einem vergleichsweise geringen finanziellen Einsatz die größtmögliche CO₂-Einsparung zu erreichen. Und dies gilt sowohl im mehrgeschossigen Neubau als auch bei der Aufstockung.

„Wer es mit der Klimaneutralität ernst meint, muss verstärkt mit Holz bauen.“

Dr. Ernst Böhm

Beim Bauen im Bestand spielt das Holz seine Vorteile durch weniger Lärmbelästigung und kürzere Bauzeiten aus. Und bei der seriellen Sanierung von Geschosswohnungsbauten dürften Holzrahmenkonstruktionen anderen technischen Lösungen überlegen sein.

Was hemmt Ihrer Meinung nach den Holzbau? Was müsste anders werden?

Ich kann mich nur wiederholen: Schwierig sind immer noch die unterschiedlichen Regelungen in den 16 deutschen Bauordnungen und insbe-



Ein Beispiel für den modernen Wohnungsbau in Holz-Hybrid-Bauweise steht in München: die Werkwohnungen am Domagpark

sondere die Vorgaben der unterschiedlichen Förderrichtlinien.

Ein besonderes Problem stellt der Grundsatz der losweisen Vergabe im deutschen Vergaberecht dar. Dies ist mit dem Holzbau nicht zu vereinbaren. Zusammengefasst kann man aber sagen: Ein Bauherr bekommt einen Holzbau, wenn er einen Holzbau haben will. Denn grundsätzlich ist dem Vergaberecht das Leistungsbestimmungsrecht des Bauherrn vorgelagert. Dann muss er allerdings schlüssig begründen, warum beim Holzbau eine Fachlosvergabe nicht sinnvoll ist. Dies ist zum Beispiel im Forschungsbericht „lean-Wood“ der TU München gut erläutert.

Und noch ein Punkt: Wenn Sie Holz verbrennen und zum Beispiel mit Holzpellets heizen, gilt hierfür ein reduzierter Mehrwertsteuersatz von 7%. Wenn Sie jedoch mit Holz bauen, also CO₂ speichern und die Bewirtschaftung der deutschen Wälder unterstützen, gilt hierfür der volle Mehrwertsteuersatz, also 19%. Umgekehrt wäre es besser.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

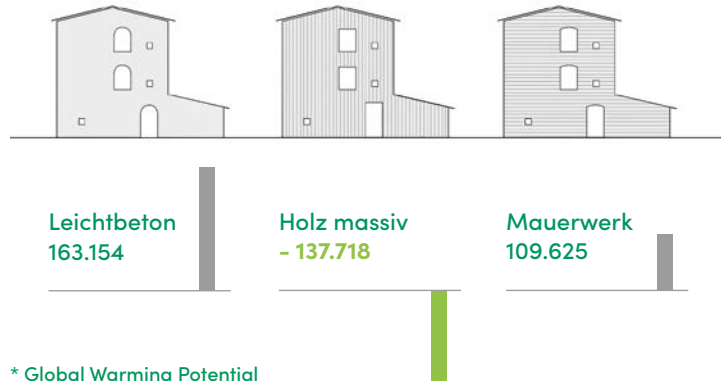
Weitere Informationen:

www.bo-gruppe.de/bau/holzbau

www.leanwood.eu, www.einfach-bauen.net

CO₂-Bilanz der Forschungshäuser

GWP A* der Gebäude in kg CO₂äq



Die drei Forschungshäuser auf dem B&O-Parkgelände in Bad Aibling wurden im Rahmen des Forschungsprojekts „Einfach Bauen. Ganzheitliche Strategien für energieeffizientes, einfaches Bauen“ errichtet, das die Wechselwirkung von Raum, Technik, Material und Konstruktion untersucht

HAUFE.

ALLES UNTER EINEM DACH

Neuigkeiten aus dem Quartier, Termine oder Ihre Unternehmenswerte – mit einem maßgeschneiderten Magazin erreichen Sie Ihre Mieter und Mitglieder. Von der Redaktion über die Gestaltung bis zum Briefkasten Ihrer Mieter sind wir Ihr zuverlässiger Partner für eine erfolgreiche Kommunikation.

Vereinbaren Sie Ihren Beratungstermin:

kontakt@haufe-newtimes.de

Tel. 040 520 103 22

VON PRINT
INS WEB MIT NUR
EINEM KLICK!



TDM HOLZBAU UND WOHNGESUNDHEIT

Ist öko gleich gesund?

Als nachwachsender Rohstoff bringt Holz einige Vorteile in Sachen Nachhaltigkeit mit. Wie sieht es bei der Gesundheit aus? Ein Überblick.

Von Volker Lehmkuhl



Holz hat als nachwachsender Naturbaustoff ein positives Image. In der Summe kommt es aber nicht nur auf die Bauweise der Gebäudehülle an

Von einem Boom der Holzbauweise beim mehrgeschossigen Bauen zu sprechen ist (noch) übertrieben. Dafür sind die Marktanteile bei großen Wohnbauprojekten vergleichsweise gering. Aber Objekt für Objekt erobert sich der nachwachsende Rohstoff eine stärkere Bedeutung. Die Diskussion um nachhaltiges Bauen, Stichwort CO₂-Speicher, wirkt als Treiber. Ebenso die elementierte Vorfertigung, die sich nicht nur in engen städtischen Quartieren durch kürzere Bauzeiten vor Ort bezahlt machen kann.

Häufig wird in Diskussionen pro und contra Holzbau auch der gesundheitliche Aspekt in Stellung gebracht. Das Naturmaterial hat hier ein positives Image. Doch stimmt das mit der Realität und den Fakten überein? Und wie relevant ist der konstruktive Baustoff für die Gesundheit im Gebäude?

Worüber reden wir denn?

Eine differenzierte Betrachtung lohnt sich. Geht es um eine Holzständerbauweise, in der das massive Holz vorwiegend statische Aufgaben übernimmt und die aussteifende Wirkung durch Plattenmaterialien erreicht wird? Dämmstoffe in den Gefachen und als Wärmedämmverbundsystem sorgen dann für den nötigen Wärmeschutz. Oder geht es um Konstruktionen aus Brett-schichtholz für Wände und Decken, deren massiver Holzanteil deutlich höher ist? Sprechen wir von massivem Holz oder von Holzwerkstoffen? Letztere bestehen häufig aus Spänen unterschiedlicher Größe, die mithilfe von Klebstoffen in industriellen Verfahren ihre konstruktiven und bauphysikalischen Eigenschaften erlangen.

„Da Wohngebäude heutzutage zwecks Energieeinsparung stark abgedichtet sind, haben sie nur einen geringen natürlichen Luftwechsel. Luftfremdstoffe werden daher weniger durch die Außenluft, sondern vielmehr durch Quellen im Innenraum eingetragen. Dazu zählen neben Aktivitäten der Nutzer insbesondere Bauprodukte, Möbel und andere Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände“, sagt Norbert Rüter vom Fraunhofer-Institut für Holzforschung, Wilhelm-Klauditz-Institut WKI. Emissionen von Bauprodukten könnten sich daher nachteilig auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Gebäude-



Raumluftmessungen sind wie eine Hauptuntersuchung für geprüft gesündere Gebäude. Bauherren können so überprüfen, ob bei Planung und Ausführung sorgfältig mit emissionsarmen Baustoffen gearbeitet wurde

nutzern auswirken, so Rüter. „Die gezielte Auswahl von ‚emissionsarmen‘ Produkten liefert in diesem Zusammenhang einen wertvollen Beitrag für eine gute Raumluftqualität.“

Wissenschaftliche Fakten statt vorgefasster Meinung

Auch bei den Gesundheitsaspekten lohnt eine Differenzierung. So punktet der moderne Holzbau dank industrieller Präzisionsfertigung in der Halle mit seiner trockenen Bauweise. Statt mit Beton oder manchen Massivbaustoffen eingebrachtes Wasser langwierig wieder herauszutrocknen, sind korrekt verarbeitete und gegen Witterung geschützte Holzkonstruktionen von Beginn an vergleichsweise trocken. Die Gefahr von Schimmelwachstum bereits im Neubau oder nach Bezug und dadurch entstehende Gesundheitsprobleme sind geringer.

Wichtigster Maßstab zur Bewertung der gesundheitlichen Qualität eines Gebäudes sind die Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen (VOC = volatile organic compounds). Diese Gruppe aus mehreren hundert Einzelsubstanzen nimmt bei behördlichen Empfehlungen wie dem Schema des Ausschusses zur gesundheitlichen Bewertung von Baustoffen (AgBB) eine zentrale Rolle ein. Mit der Übernahme der Musterverwaltungsverordnung Technische Baubestimmungen (MVV TB) in alle 16 Landesbauordnungen haben die Vorsorgewerte des AgBB-Schemas als Mindeststandards Eingang in das Bauordnungsrecht gefunden. Ein Blick in die >



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

Anlage 8 der MVV TB „Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich des Gesundheitsschutzes (ABG)“ klärt über diese Mindestanforderungen auf. Ob das Prinzip der gesundheitlichen Vorsorge im Bauordnungsrecht Bestand hat, bleibt abzuwarten (siehe Kasten auf Seite 33)

Auch für Gebäudezertifizierungen nach BNB, DGNB, LEED, BREEAM oder NaWoh sind VOC der zentrale Parameter. Ihre Konzentration lässt sich nach DIN EN 16516 in der Raumluft gut messen, nachweisen und bewerten. Nichtfachleute der Innenraumhygiene schauen hier auf den VOC-Summenwert (total volatile compounds, TVOC). Dieser Wert findet sich in Zertifizierungsunterlagen und ist Maßstab für die Gesundheit im fertigen Gebäude.

Hinsichtlich der VOC-Emissionen weist Holz, ob als Massivholz oder als Holzwerkstoff, tendenziell höhere Werte auf als mineralische Baustoffe. Je nach Holzart kann Massivholz sehr geringe, nicht gesundheitsschädliche Mengen an Formaldehyd emittieren. Kiefernholz erhält seinen typischen Geruch durch holzeigene Terpene. Diese fließen in den TVOC-Wert mit ein, auch wenn etwa der Holzgeruch von vielen Menschen als angenehm wahrgenommen wird. Manche Allergiker empfinden dies allerdings anders.

Liegt ein Bauvorhaben bei der abschließenden Raumluftmessung knapp unter oder über dem Empfehlungs- oder Grenzwert für die Raumluftqualität, können VOC-Emissionen aus Holz- oder Holzwerkstoffen in der Gesamtbetrachtung für die Nutzer eben-

CO₂-neutral ohne Leim und (fast) ohne Schrauben

Klimafreundlicher Holzbau geht nur mit Leim und vielen Schrauben? Nicht wenn es nach den Befürwortern der Vollholzbauweise geht. Viel massives Holz speichert hier viel CO₂. Ein Beispiel für CO₂-neutrales Bauen ist das viergeschossige Mehrfamilienhaus MaxAcht in Stuttgart. Das mit allen nötigen Zulassungen für das enge Stadtareal versehene Holzbausystem stammt von einem Hersteller aus Südtirol. Maßgefertigte Elemente aus Fichtenholz bilden die tragenden Wände, eine lose in die Fassadenkonstruktion eingelegte Mineralfaserdämmung verbessert den Wärmeschutz. Spezielle Gratleisten halten die drei Schichten Kanthölzer ohne Schrauben und ohne Leim zusammen. Spezielle Metallverbinder sorgen für den Zusammenhalt der Elemente. „Zusätzlich zur Kompensation der CO₂-Emissionen erreichen wir ein tolles Raumklima. Die große Holzmasse gleicht Feuchte- und Temperaturschwankungen sehr gut aus und die clevere Konstruktion verhindert, dass sich die Bauteile verziehen“, erklärt Architekt Oliver Hilt vom Stuttgarter Büro Architekturagentur.

www.architekturagentur.de

so einen Unterschied machen, wie für eine angestrebte Zertifizierung. Das Umweltbundesamt empfiehlt einen Wert von weniger als 1.000 µg/m³ nach der Fertigstellung und langfristig einen Wert von 300 µg/m³ in der Raumluft. Die genannten Zertifizierungssysteme honorieren teilweise noch niedrigere Werte mit einer besseren Bewertung.

Formaldehyd kaum noch ein Thema

Der Stoff, der vor vielen Jahrzehnten die Holzbauweise, genauer Holzwerkstoffe wie zum Beispiel Spanplatten, in Verruf brachte, ist heute im Neubau kaum noch ein Thema. Formaldehyd ist dank neuer Klebetechniken in deutlich geringeren Mengen in Holzwerkstoffen enthalten. Die in Deutschland seit 2020 geltende Prüfnorm DIN EN 16516 halbiert den zulässigen Formaldehydwert aus Holzwerkstoffen nochmals. Produkte mit der Branchenbezeichnung E O5 (offiziell E1 D2020) weisen maximal nur noch halb so hohe Formaldehydemissionen auf als bisher. Auf dem Markt finden sich sogar Produkte, die laut Herstellerangaben nur ein Zehntel des früher zulässigen Wertes in die Raumluft abgeben.

Auch chemischer Holzschutz hat seit Einführung der Norm DIN 68800 in Innenräumen nichts mehr zu suchen. Das richtige Holz und die passende Konstruktion machen aus dem Naturprodukt einen langlebigen und wartungsarmen Baustoff. Wenn Baufirmen



Angenehmes Raumklima, hoher Schallschutz und CO₂-neutrale Bauweise sprechen für den Einsatz massiver Holzbauteile, hier am Beispiel des Stuttgarter Mehrfamilienhauses „MaxAcht“



Hochwertiger urbaner Wohnungsbau funktioniert in klimaschonender Vollholzbauweise, wie das Baugruppenprojekt „MaxAcht“ beweist

oder Holzhausanbieter allerdings von „schadstofffrei“ sprechen, sollte man hellhörig werden. Denn das gibt es im Zeitalter der Raumluftmessungen beziehungsweise der Gaschromatographen¹ nur extrem selten; emissionsarm aber schon.

Das Gesamtpaket zählt

Doch wie relevant ist die Entscheidung für oder gegen eine Bauweise für die gesundheitliche Qualität des fertigen Gebäudes? „Ein Gebäude besteht aus vielen hundert Baustoffen, wird von einem Dutzend oder mehr Gewerken erstellt“, betont Peter Bachmann. Der Geschäftsführer des Sentinel Haus Instituts, selbst gelernter Schreiner, hat mit seinem Unternehmen ein Konzept erarbeitet und erfolgreich angewendet, mit dem Gebäude jeden Typs und jeder Bauweise gesund geplant und errichtet werden können. Die Basis ist



Das „Vogelnest“ im Freiburger Stadtteil Vauban war 2007 einer der ersten viergeschossigen Holzbauten. Der Bau wurde durch ein gesundheitliches Qualitätsmanagement begleitet

auch hier eine Gesamtbetrachtung: „Es nützt nichts, nur auf die Gebäudehülle zu schauen. Was zählt, ist, dass alle für die Raumluftqualität relevanten Produkte, sei es die Versiegelung des Parketts oder das Silikon im Bad, über gute und gesicherte gesundheitliche Eigenschaften verfügen“, betont Bachmann. Mit dem Sentinel-Portal bietet das Unternehmen eine umfassende Datenbank geprüfter Baustoffe und einen einfachen Weg durch den Dschungel der Prüflabel an. Entscheidern in der Wohnungswirtschaft empfiehlt Bachmann, die gesundheitliche Qualität des fertigen Gebäudes in den Verträgen mit Planern, Generalübernehmern und Handwerkern festzuschreiben, durch ein Qualitätsmanagement auf der Baustelle zu sichern und mit einer Raumluftmessung überprüfen zu lassen – unabhängig von der Bauweise. —

¹ Analyseverfahren zum Auftrennen von Gemischen in einzelne chemische Verbindungen

Weitere Informationen:
www.uba.de → Suchbegriff Innenraumhygiene
www.sentinel-haus.de
www.wki.fraunhofer.de

Plattenwerkstoffe im Fokus

Im Holzbau spielen Plattenwerkstoffe eine wichtige Rolle. Sie steifen die Konstruktion aus, bilden teilweise die luftdichte Ebene und sind die direkte Unterlage für den Wandbelag. In den vergangenen Jahren standen in gesundheitlicher Hinsicht vor allem Gipsplatten (OSB) in der Diskussion. Bereits seit 2006 haben die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) und das Umweltbundesamt vor allem in OSB-Platten aus Kiefernholz hohe Emissionen von Aldehyden bemängelt. Diese VOC können zu unangenehmen Gerüchen, Belastungen der Atemwege, Reizungen der Schleimhäute und Kopfschmerzen führen. Da Plattenmaterialien im Holzbau großflächig an bis zu allen sechs Raumflächen zum Einsatz kommen, ist ihr Einfluss auf die Raumluftqualität hoch. Die Problematik für Investoren: Nicht für alle OSB-Produkte konnte eine gesicherte gesundheitliche Qualität gewährleistet werden. Diese hängt stark von der eingesetzten Holzart ab. Mittlerweile sind emissionskontrollierte Produkte auf dem Markt. Seit Einführung der MVV TB und der Prüfnorm DIN EN 16516 sind für OSB- und andere Spanplatten Nachweise der VOC-Emissionen erforderlich. Ob die Nachweispflicht dauerhaft Bestand hat, bleibt allerdings abzuwarten. Am 7. Oktober 2020 hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg nach Klage von Herstellern im Hauptsachverfahren die Anforderungen an VOC-Emissionen aus OSB-Platten in den Technischen Baubestimmungen des Landes für unwirksam erklärt (8 S 2944/18). Dies könnte Auswirkungen auf das Vorsorgekonzept in der MVV TB insgesamt haben, da der VGH Anforderungen, die der bloßen Gefahrvorsorge dienen, als unzulässig erklärt. Emissionsgeprüfte Alternativen gibt es gleichwohl: Aus Holz, aber auch aus mineralischen Rohstoffen, etwa aus Gipsfaser.

TDM SERIELLE SANIERUNG

Holzbau auf dem Vormarsch?

Der Holzbau spielt bei der energetischen Optimierung großer Wohnungsbestände bislang eher eine Nebenrolle. Das könnte sich durch Energiesprung ändern.

Von Volker Lehmkuhl

Die Ansagen sind eindeutig – sowohl auf nationaler wie auf europäischer Ebene: Der Gebäudebestand soll und muss bis 2050 klimaneutral werden. So plant die EU-Kommission jedes Jahr mehr als doppelt so viele Gebäude wie bisher zu sanieren, EU-weit insgesamt 35 Mio. bis 2030. Mit der jetzigen Sanierungsquote um die 1% ist das nicht zu schaffen. Nicht ausschließlich mit den bisher verwendeten Technologien und nicht mit dem absehbaren Mangel von Fachkräften am Bau.

Große Hoffnungen setzen Akteure der Wohnungswirtschaft, Klimaschützer und Politik deshalb auf das in den Niederlanden entwickelte Energiesprung-Prinzip. Das Zauberwort lautet serielle Sanierung. Statt Fassaden und Dächer baugleicher Gebäude kleinteilig und handwerklich zu dämmen, sollen industriell vorgefertigte und innerhalb weniger Tage montierte Wand- und Dachelemente den Energiebedarf für die Raumheizung so weit senken, dass die Gebäude mit Wärmepumpen beheizt werden können. Fenster und Türen sind bereits in die Wandelemente integriert, sodass die Koordination der Gewerke entfällt und die Arbeiten vor Ort deutlich schneller vorstattengehen. Koordiniert wird Energiesprung in Deutschland von der Deutschen Energieagentur Dena.

Die Technikzentralen stehen separat neben den Gebäuden. Regenerativ erzeugter Strom für Wärmepumpen für die Haushalte soll von großflächigen



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

Photovoltaikmodulen auf den Dächern kommen. Im Sommer speisen die Gebäude überschüssigen Strom ins Netz ein. Übers Jahr ist die Energiebilanz ausgeglichen und liegt netto bei null. Verbunden wird dies mit einer Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung. Die Kanäle von Lüftungsanlagen, Steigleitungen und Übergaben an die Wohnungen sind in die Fassadenelemente integriert und machen eine Strangsanierung im Gebäude deutlich einfacher oder sogar überflüssig. Dank eines dreidimensionalen Computerscans des ganzen Gebäudes und einer millimetergenauen, computergesteuerten Vorfertigung reduziert sich die Beeinträchtigung der Bewohner, monatelange Einrüstungen gehören der Vergangenheit an. Soweit das Prinzip.

Die Chancen sind riesig, die Herausforderungen auch

„Allein in Köln gibt es mehrere 10.000 Wohnungen, die prinzipiell für eine Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip in Frage kommen“, sagt Thomas Meißner, Vorstandsmitglied der vor 100 Jahren gegründeten Wohnungsbaugenossenschaft am Vorgebirgspark eG (WGaV). Sein Unternehmen will unter den ersten sein, die ein Pilotprojekt seriell sanieren. Zwei baugleiche, 1962 gebaute Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohnungen mit zwei und drei Zimmern in der Schwalbacher Straße sind dafür vorgesehen. Ende 2020 sollte das Projekt abgeschlossen sein. Doch jetzt ist die Realisierung auf Mitte 2021 verschoben. Der Grund: Der Generalübernehmer, die Berliner Ecoworks GmbH, hat sich zurückgezogen.

„Für uns ist das Projekt zurzeit wirtschaftlich nicht zu realisieren“, gibt deren Geschäftsführer Emanuel Heisenberg offen zu. Dabei hatte das Technologie-Start-up in Hameln vielbeachtet bereits zwei Gebäude nach dem Energiesprong-Prinzip in Holzbauweise saniert. Allerdings in unbewohntem Zustand. Jetzt will Ecoworks nach neuen Effizienzpotenzialen suchen und „gemeinsam mit einem Baukonzern kommerziell 2022“ in den Markt zurückkehren.

Reallabor ist gestartet

Interessierte Augen richten sich deshalb weiter Richtung Westen, nach Mönchengladbach-Hardt. Die Düsseldorfer LEG Immobilien AG verfügt dort über ein Quartier, bestehend aus 25 baugleichen, zweigeschossigen Gebäuden mit vier bis sechs Wohnungen, gebaut 1956. Deren Energieeffizienzklasse H ist bauzeittypisch unterdurchschnittlich. Gleichzeitig ist der Gebäudetyp in vergleichbarer Bauform deutschlandweit sehr häufig. Die LEG hat Anfang 2020 drei Bauunternehmen, B&O aus Bad Aibling, die Fischbach-Gruppe aus Essen und die Renolution BV

Expertise aus den Niederlanden

Die meiste Erfahrung mit Energiesprong hat man in den Niederlanden. Rund 5.000 Gebäude wurden dort bereits nach dem innovativen Prinzip saniert, meldet die Dena. Eines der Unternehmen, die bereits auf konkrete praktische Erfahrungen mit seriellen Sanierungen zurückgreifen können, ist Renolution BV. Das Unternehmen setzt für die Fassadenelemente auf eine hochwertig gedämmte Stahlrahmenkonstruktion, berichtet CEO Jan Willem Sloof. Die luftdichte und diffusionsoffene Leichtstahlkonstruktion, auf der Dach- und Fassadenelemente montiert sind, ist werkseitig mit Fenstern versehen. Die Kombination aus einem Stahlskelett und Fassadenelementen wiegt je nach Projekt und Fassade zwischen 30 und 50 kg/m². Ein zusätzliches Fundament sei daher nicht mehr erforderlich.

aus Haaksbergen in den Niederlanden, beauftragt. Sie sollen für jeweils ein Drittel der Gebäude ein seriell nutzbares Sanierungsverfahren nach dem Energiesprong-Prinzip entwickeln und diese Gebäude zu einem Net-Zero-Standard modernisieren. „Gerade die Erprobung unterschiedlicher Konzepte bei >



Gut ausgebildete Fachkräfte auf der Baustelle sind auch bei hohem Vorfertigungsgrad Grundlage des Werkerfolgs. Die Quadratmeterleistung und die Geschwindigkeit steigen aber enorm



Neue Holzfassade und Dachelemente mit Photovoltaik: So sahen die Ecoworks-Entwürfe für die beiden Gebäude der WGaV aus

vergleichbaren Rahmenbedingungen und der offene Austausch nicht nur zwischen den Projektbeteiligten, sondern auch mit anderen Wohnungseigentümern und Bauunternehmen machen das Projekt so spannend. Die zu erprobenden Verfahrenstechniken versprechen, durch ihre Skalierbarkeit die notwendigen Kostenvorteile zu generieren. Daher haben wir uns gemeinsam mit der Dena vorgenommen, ähnlich dem Open-Source-Konzept bei der Softwareentwicklung, die Erkenntnisse transparent zu machen, um schneller in die Skalierung zu kommen“, sagt Dr. Volker Wiegel, COO der LEG. „Am Anfang werden die Kosten aufgrund der bislang geringen Erfahrungswerte und des hohen Innovationsanteils noch hoch sein, daher sind die angedachten Fördermittel zur Entwicklung serieller Modernisierungsverfahren umso wichtiger, um starten zu können“, betont Wiegel.

Holz dämmt Stein

Fragt man bei den beauftragten Unternehmen nach, sieht es tatsächlich nach einem Aufschwung für den Naturbaustoff Holz aus. „Eine zentrale Rolle in unserem Konzept spielt die Holzbauweise“, betont Nadin Bozorgzadeh auf Nachfrage. Sie koordiniert und verantwortet das Projekt in der Bochumer Niederlassung der B&O-Gruppe. Der bundesweit tätige Holzsystem-Bauer mit Sitz im bayerischen Bad Aibling sieht in der seriellen Sanierung eine gute Erweiterung des eigenen Portfolios. „Wir stellen seit Jahrzehnten im Neubau hochgedämmte Fassadenelemente her, das lässt sich auch auf den Bestand übertragen“, so Bozorgzadeh. Die Herausforderung

sei, 90 % Gleichteile zu haben und mit den restlichen 10 % die Anpassung an den Bestand zu erreichen. Dies sei mit der Holzrahmenbauweise und der Bearbeitung auf computergesteuerten Anlagen gut möglich. Gedämmt wird meist mit Zellulose, alternativ mit Mineralfaser. Die im Vergleich zur Massivbauweise leichten Fassadenelemente stehen je nach Größe und Gewicht auf einem eigenen Fundament vor der Bestandswand oder werden daran aufgehängt. Die optionale Holzverkleidung verkörpere sehr gut den Nachhaltigkeitsgedanken, so Bozorgzadeh. Strategisches Ziel der B&O-Gruppe sei es, „in einigen Jahren“ eine Cradle-to-Cradle-Zertifizierung für ein Bausystem zu erlangen, das am Ende seiner Lebensdauer wiederverwendet werden könne.

Und in Köln soll B&O zudem die Sanierung der beiden WGaV-Gebäude in der Schwalbacher Straße realisieren.



Die Häuser der WGaV in der Schwalbacher Straße dienen als Prototypen für eine Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip, die B&O nun realisiert



Mit nahezu komplett in der Halle vorgefertigten Modulen soll die Montage beschleunigt und durch Skalierung Kostenvorteile erzielt werden

Auf modernen Holzbau setzt auch die Fischbach-Gruppe aus Gelsenkirchen. Der nach eigenen Aussagen „große und gute Partner“ der LEG Immobilien mit Kompetenzen unter anderem bei Dachsystemen, Fassadentechnik und Fensterbau sowie TGA will die Energiezentralen der Gebäude in unterirdischen, „Ground Cubes“ aus Beton unterbringen. Sogenannte Back-Packer, dezentrale Versorgungseinheiten, sind

dann je Wohneinheit als kleine Erker in die Fassadenelemente integriert. Sie stellen die Anbindung an die Hausinstallation her und beinhalten eine Lüftungsanlage, berichtet Fischbach-Geschäftsleiter Fred ten Bosch. Für den Holzbau hat sich das Bauunternehmen die HU-Holzunion GmbH an die Seite geholt. Der Zusammenschluss von fünf mittelständischen Holzbauunternehmen bringt Erfahrung im Wohnungsbau in Holz- und Holzhybridbauweise sowie bei Dachaufstockungen mit vorgefertigten Systembauteilen mit. „Wir haben viel Sympathie für den eher US-amerikanischen Ansatz des Reallabors, bei dem Erkenntnisse und Expertise geteilt werden, um gemeinsam schneller voranzukommen“, sagt Holzunion-Geschäftsführer Heiko Seen. Gedämmt wird hier mit Einblaszellulose, um lückenlos auf die Bestandssituation im Bereich der Fassadensanierung eingehen zu können. Damit lassen sich sämtliche Vor- und Rücksprünge mit einem hohen Qualitätsstandard ausgleichen.

„Das Ziel sind 90 % Gleichteile, ähnlich wie in der Autoindustrie“.

Nadin Bozorgzadeh
B&O-Gruppe

Solche baulichen und bauphysikalischen Details sauber und dabei wirtschaftlich und kostengünstig zu dämmen, ist eine der Herausforderungen bei der seriellen Sanierung. „Holz ist natürlich auch mit Blick auf die Nachhaltigkeit ein sehr interessanter Baustoff. Allerdings spielen auch hier zuvorderst die Kosten eine wichtige Rolle“, sagt Dena-Projektleiter Uwe Bigalke. „Es gibt in Deutschland ein großes Netzwerk aus kleineren und mittleren Holzbauunternehmen mit viel Know-how. Wir suchen hier derzeit die innovativsten davon, um mit diesen skalierbare – das heißt insbesondere kostengünstigere und mit zusätzlichen Fähigkeiten versehene – Fassaden- und Dachelemente zu entwickeln, um so den Durchbruch zu schaffen.“

Weitere Informationen:

www.energiesprong.org und www.energiesprong.de
www.bo-gruppe.de, www.fischbach-gruppe.de;
www.revolution.nl

HAUFE.

SICHERHEIT FÜR VERMIETER



RECHTSSICHERES VORGEHEN BEI INSOLVENZ DES MIETERS

Welche Auswirkungen hat die Corona-Krise auf die Vermietung von Immobilien? Wie können Vermieter rechtssicher vorgehen, wenn Mieter insolvent werden? Dieses Buch erläutert, was Mieter jetzt tun können und welche rechtliche Möglichkeiten sie haben.

- + Was tun, wenn Mieter nicht zahlen können? Das sagt die neue Rechtslage dazu
- + Formulierungshilfen für Aufhebungsverträge
- + Tipps für eine außergerichtliche Einigung

ISBN 978-3-648-14909-6
Buch: **24,95 €** [D]
eBook: **21,99 €**

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

TDM VARIOWOHNEN BOCHUM

Studentenappartements in Holz-Hybrid-Bauweise

Die Vorteile von Holz mit denen anderer Baustoffe verbinden: Das ist die Maxime von ACMS Architekten aus Wuppertal. In Bochum plante und realisierte das Büro eine Appartementanlage für Studierende, die einen erheblichen Vorfertigungsgrad mit hoher Individualität kombiniert.

Von Christian Hunziker



Die Appartementanlage besteht aus drei L-förmigen Gebäuden. Dadurch entstanden ruhige Innenhöfe. Für die Außenwandbekleidung der vorgefertigten, nicht tragenden Holztafelelemente wählten die Architekten drei Materialien: Holz, Faserbeton-Platten und verzinktes Stahlblech

„Da wir auch die Grenzen dieses Baustoffs kennen, sind wir nicht dogmatisch darauf fixiert, sondern wollen in einem hybriden Ansatz die Vorteile auch anderer Baustoffe nutzen.“

Prof. Christian Schlüter
ACMS Architekten

Es war das damalige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, das 2015 im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau das Programm Variowohnen auf den Weg brachte. Gefördert werden sollte damit preiswerter Wohnraum für Studierende, Auszubildende oder Rentner, wobei die Antragsteller mehrere Bedingungen einzuhalten hatten. So durfte die Warmmiete zum Zeitpunkt der Bewilligung 300 € pro Monat nicht überschreiten, und ein Einzelapartment nicht größer als 20 m² sein.

Ein bemerkenswertes Projekt, das im Rahmen des Programms Variowohnen realisiert worden ist, befindet sich in der Laerheidestraße in Bochum. Ganz in der Nähe der Ruhruniversität Bochum, auf einem ehemaligen Bergbaugelände, sind in elementierter Holz-Hybrid-Bauweise 258 Wohnplätze für Studierende entstanden, die sich auf Einzelappartements sowie Zweier- und Vierer-Wohngemeinschaften verteilen. Gefördert wurde das 2020 fertiggestellte Projekt mit 3,3 Mio. € vom Bundesbauministerium (über das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) sowie mit 13,6 Mio. € vom Land Nordrhein-Westfalen. Bauherr war das Akademische Förderungswerk (Akafo), während die Ausführung des Holzbaus der Firma Rubner Holzbau aus Augsburg oblag.

Außenwände aus drei Materialien

Das Wuppertaler Büro ACMS Architekten GmbH entwarf einen Komplex aus drei L-förmigen Gebäuden und erreichte damit, dass die Innenhöfe vor dem Lärm der angrenzenden vierspurigen Straße geschützt sind. Entwickelt wurde der Neubau als Baukastensystem, wobei er zu einem großen Teil aus vorgefertigten Elementen besteht und in erheblichem Umfang Holz verwendet. Allerdings nicht beim Rohbau: Dafür kamen Beton-Fertigteilstützen, Stahlunterzüge und Spannbeton-Hohldielen zum Einsatz. Hingegen besteht ein Großteil der Außenwandkonstruktion aus vorgefertigten Holztafelementen. Im Bereich der Giebelwände waren allerdings aus Brandschutzgründen Betonwände erforderlich, die mit verzinkten Stahlblechtafeln verkleidet wurden. Auf der nord- und der stark baumbestandenen Westseite



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

griffen die Architekten auf Faserbeton-Plattenstreifen zurück, die ein dem Holz nicht unähnliches Fassadenbild erzeugen.

„Bei der Materialwahl sind wir differenziert auf die jeweiligen Umstände eingegangen“, begründet Prof. Christian Schlüter, einer der drei Geschäftsführer von ACMS Architekten, die Materialwahl. Holzfasaden verlieren nach seinen Worten unter dem Einfluss von Sonne und Regen ihre typische, warmtonige Holzfarbe und vergrauen zusehends. Bei längerer Feuchtigkeit kann die Fassade sogar sehr dunkel oder durch Algenbewuchs grünlich werden. „Das hat am Ende auch Auswirkungen auf die langfristige Haltbarkeit“, erklärt Schlüter – deshalb die Wahl der Faserbeton-Plattenstreifen.

Herausforderungen bei der Genehmigung

Dass ein Großteil der Außenwände aus Holz besteht, ist keineswegs selbstverständlich. Das Bochumer Studentenwohnheim weist nämlich vier beziehungsweise fünf Geschosse auf – und für Gebäude mit mehr als drei Etagen ist Holz als sichtbarer Baustoff in der Fassade laut den Bauordnungen der Bundesländer eigentlich nicht erlaubt. Ab Gebäudeklasse 4 >



Die Anlage umfasst 258 Wohnplätze in Einzelappartements sowie Zweier- und Vierer-Wohngemeinschaften

müsse der Fassadenwerkstoff der Baustoffklasse B1 entsprechen, also schwer entflammbar sein, erläutert Schlüter. Holz gehöre aber in die Baustoffklasse B2 (normal entflammbar).

Gelöst wurden die Schwierigkeiten, indem die Planer einen Abweichungsantrag stellten und es so erreichten, das Projekt nach schweizerischen Bau-richtlinien realisieren zu dürfen. Diese lassen Holz bis zur Hochhausgrenze zu. Dabei habe sich die Stadt Bochum sehr kooperativ verhalten, lobt Schlüter. Grundsätzlich aber werde der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen wie Holz „leider immer noch durch die Gesetzgebung sehr stark torpediert“, kritisiert der Planer. Dabei sei Holz wegen seines extrem langsamen Abbrandverhaltens eigentlich zum Beispiel gegenüber Stahl beim Brandschutz deutlich im Vorteil, weil die Tragfähigkeit lange erhalten bleibe.

Nicht in jedem Fall Holz

Unterschiedliche Materialien setzten die Planer auch im Inneren des Gebäudekomplexes ein. Die Decken zum Beispiel bestehen nicht aus Holz, sondern sind als Spannbeton-Hohldielen konstruiert. Das hat zwei Hauptgründe, wie Schlüter erläutert: Zum einen wären Holzdecken gut doppelt so teuer gewesen. Zum anderen hätte man mit ihnen die erforderliche Spannweite nicht erreicht. Diese soll eine flexible Nachnutzung ermöglichen, falls eines Tages Studentenapartements nicht mehr nachgefragt sein



Auch beim Innenausbau der Apartments kam Holz zum Einsatz

sollten. Das Achsmaß wurde deshalb so gewählt, dass in dem Gebäude auch Büros untergebracht werden könnten. Weitere Nachnutzungsoptionen sind beispielsweise normale Wohnungen oder Pflege-Wohngemeinschaften.

ACMS Architekten plane gern mit Holz, da das Büro von den ökologischen, qualitätssichernden und wirtschaftlichen Vorteilen dieses Baustoffs überzeugt sei, betont Schlüter. Allerdings sei die Nutzung von Holz kein Selbstzweck. „Da wir auch die Grenzen dieses Baustoffs kennen, sind wir nicht dogmatisch



Detailaufnahme der Holzfassade. Die Montage der Elemente erfolgte ohne Gerüst

darauf fixiert, sondern wollen in einem hybriden Ansatz die Vorteile auch anderer Baustoffe nutzen“, sagt Schlüter. Dabei gelte es immer, die Vor- und Nachteile eines Baustoffs abzuwägen. Bei Holz stünden eine hohe Zugfestigkeit bei vergleichsweise geringem Eigengewicht sowie eine schnelle Montage im Vordergrund. Beton hingegen punkte zum Beispiel bei Geschossdecken mit besseren Werten im Schwingungsverhalten sowie beim Brand- und Lärmschutz.

„Natürlich kann man nahezu alle Themen auch im reinen Holzbau lösen“, räumt Schlüter ein. „Jedoch sind wir der Auffassung, dass es auch darum gehen muss, die begrenzte Ressource Geld vernünftig einzusetzen.“ Zudem sei Holz nicht unbegrenzt verfügbar, weshalb man auch diesen Baustoff möglichst sparsam verwenden müsse.

Nicht zwingend kostengünstiger

Zu einem großen Teil besteht das Bochumer Studentenwohnheim aus vorgefertigten Elementen. Das gilt nicht nur für die Holztafelwände, sondern zum Beispiel auch für die Bäder, die komplett vorgefertigt eingebaut wurden, und für die dezentrale Lüftungsanlage, die ebenfalls werksseitig ausgeführt wurde. Ein großer Vorteil: Die Montage ließ sich im Wesentlichen ohne Gerüst ausführen. Dadurch verkürzte sich die Bauzeit, wenn auch nicht so deutlich wie ursprünglich erhofft: Die geplante Bauzeit von 13,5 Monaten ließ sich nicht einhalten. „Auch bei vorgefertigter Bauweise ist man gegen viele mögliche Störungen des Bauablaufs und des Vergabeverfahrens nicht gefeit“, sagt Schlüter. Immerhin hat die Begleitforschung ergeben, dass beim elementierten Rohbau eine zeitliche Optimierung von circa 20 % sowie bei den vorgefertigten Nasszellen und den vorgefertigten Außenwänden sogar von 50 % möglich ist.



Allerdings stünden auf der anderen Seite eine längere Planungszeit und eine längere Vorlaufzeit für die Produktion der Fertigteile, sagt Schlüter. Auch der Erwartung, dass die Holz-Hybrid-Bauweise automatisch die Kosten senkt, widerspricht er. Es sei zwar möglich, über die Vorfertigung Kostenvorteile zu erzielen, aber keineswegs die Regel. „Die gerne angeführten Kosteneinsparungen beim vorgefertigten Bauen sind auch nicht der Hauptvorteil“, betont er. Der entscheidende Punkt sei vielmehr die bessere Bauqualität. Dennoch betragen die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 + 400 brutto) in Bochum lediglich knapp 70.000 € je Wohnplatz, was deutlich unter dem Durchschnittswert

nach der BKI-Baukostendatenbank (90.000 €) liegt.

Und wie sieht es mit der architektonischen Qualität dieser Bauweise aus? Schlüter wendet sich gegen ein serielles Bauen, das auf komplette Standardisierung setzt, und plädiert für eine individuelle Planung, wie sie in Bochum umgesetzt wurde. „Es wäre schade, wenn modulares Bauen zu Gleichförmigkeit führen würde“, sagt er. Eine individuelle Planung, die auf die jeweiligen Gegebenheiten Rücksicht nehme, biete größere Optimierungspotenziale und sei deshalb auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll.

Bei der Materialwahl sind wir differenziert auf die jeweiligen Umstände eingegangen.

Prof. Christian Schlüter
ACMS Architekten



Für die Studierenden stehen auch Gemeinschaftsflächen zur Verfügung – hier der Blick in eine gemeinschaftlich genutzte Küche

Wir wünschen
einen guten Start
in ein erfolgreiches
2021!



avestrategy.com

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement

TDM NACHVERDICHTUNG

Holzbau als städtebauliche Brücke

Die Akzeptanz von Nachverdichtungen in den Agglomerationen kann durch klimafreundliches Bauen erhöht werden. Mitten in Berlin verbindet ein Sechsgeschosser sogar archetypische Gegensätze.

Von Marc Wilhelm Lennartz

Der 1848 gegründete, evangelische Friedhof Georgen-Parochial II liegt im Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Bereits im Jahr 2006 hatte Berlin einen Friedhofsentwicklungsplan beschlossen, der den wachsenden Überschuss an Friedhofsflächen langfristig regulieren sollte. Denn kontinuierlich sinkende Sterberaten sowie der Trend zu kostengünstigeren Urnenbestattungen führten zu einem verringerten Bedarf an Bestattungsflächen, der sich von Jahr zu Jahr verstetigte. Um die Einnahmesituation zu verbessern und die Pflegeflächen zu verkleinern, wurden bestimmte Friedhofsbereiche ihrer Grabstättenaufgabe enthoben, um sie für Bebauungen zur Verfügung zu stellen.



Marc Wilhelm Lennartz

Fachjournalist, Referent
und Buchautor
POLCH-RUITSCH

Neues Baurecht auf altem Friedhof

Für einen Holzbau wurde als Baugrund ein Teil des Friedhofareals von Georgen-Parochial II ausgewählt. Da auf diesem Grund früher nur gegärtnert und geparkt, jedoch nie bestattet wurde, konnte die Bebauungsplanung zügig vonstattengehen. Beim Schaffen von Baurecht galt es zu berücksichtigen, dass das Eingangsportal mit Friedhofsmauer und ehemaligem Pfortnerhaus ein Bau- und Gartendenkmal bildet. Daraus folgte, die denkmalgeschützte Friedhofsmauer nicht konstruktiv in die Baumaßnahme zu integrieren, etwaig notwendige Durchbrüche auf ein Minimum zu beschränken und in Summe den



Die Friedhofsmauer (r.) trennt den Eingangsbereich mit Fahrradrampe von der lauten Durchgangsstraße und fügt sich in den Gesamtkomplex ein

Denkmalwert zu bewahren. Des Weiteren sollte die Landschaftsarchitektur die Freifläche zwischen Neubau und Friedhof derart gestalten, dass über eine ausgewogene Gewichtung die visuelle Präsenz des durchgrünten Friedhofs respektiert und bewahrt wird. Die Parzelle spiegelt denn auch eine fast typische Berliner Situation wider: auf der einen Seite eine der längsten und stark befahrensten Verkehrsachsen der Metropole – die Landsberger Allee mit stattlichen 11 km Länge und ganztägigem Lärmpegel –, auf der anderen Seite der evangelische Friedhof als grüne Ruhezone. Diese sich diametral gegenüberstehenden Elemente galt es planerisch so miteinander zu verknüpfen, dass der neue Sechsgeschosser als Bindeglied die städtebaulichen Gegensätze vollumfänglich auffangen und transformieren kann.



In Berlin-Friedrichshain wurde ein ehemaliges Friedhofsareal der Wohnbebauung zugeführt. Der Holzbau integriert die alte Friedhofsmauer an der Straßenseite zur 11 km langen und stark befahrenen Landsberger Allee

Gemeinsames Bauen und Wohnen

Um in deutschen Ballungsräumen individueller und gleichzeitig bezahlbarer zu bauen, haben sich in den vergangenen zwei Dekaden vermehrt Baugemeinschaften gegründet. So auch in Friedrichshain, wo die Baugemeinschaft Walden 48 den freistehenden Holzbau mit 43 Eigentumswohnungen und gemeinschaftlich genutzten Bereichen errichtet hat. Dazu zählen eine große Dachterrasse mit unverbauten Blickfeldern Richtung Volkspark Friedrichshain und Alexanderplatz, ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt im Keller sowie ein gemeinsam genutzter Garten. Zugleich stehen den Bewohnern auch geschützte Außenräume zur Verfügung, da jede Wohnung über einen Balkon oder einen kleinen Privatgarten verfügt. Diese Ausgewogenheit inklusive Rückzugsmöglichkeit war den Architekten und Bauherren wichtig, um das Persönliche mit dem Gemeinschaftlichen miteinander verbinden zu können. Denn im Wohnprojekt Walden 48 leben rund 120 Menschen mit unterschiedlicher Herkunft, Kultur, Biographie, Sozialisation und Alter sowie individuellen Vorstellungen zusammen – Singles, Paare und Familien, Rentner, Berufstätige und Kinder. Gemeinsam wollen sie als sozial-ökologische Baugemeinschaft eine neue Form der Nachbarschaft in einem wohngesunden Holzbau leben, in der man sich füreinander interessiert und sich gegenseitig unterstützt. Und die bei üblichen Eigentumswohnungskäufen anfallenden Honorare für Bauträger und Immobilienmakler, die ungefähr 20 % der gesamten Kaufkosten betragen, hat man sich auch gespart.

Rahmendaten

Bauweise: Holzmassiv- (BSP/ BSH) und Holzständerbau

Bauherr: Baugemeinschaft Walden 48 GbR

Architektur: Arge Scharabi/Raupach – Scharabi Architekten und Anne Raupach, Berlin

Holzbau Werkplanung, Montage: Rubner Holzbau GmbH, Ober-Grafendorf, Österreich

Tragwerksplanung: ifb frohloff staffa kühl ecker, Berlin

Projektsteuerung: Jörg Mauer Bauprojektmanagement, Berlin

Brandschutz: Eberl-Pacan Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Wärmeschutznachweis: Dipl.-Ing. Ingo Andernach – freier Architekt, Berlin

Schottenbau aus Massivholzelementen

Der Sechsgeschosser setzt sich weitgehend aus Holzmassiv- und Holzleichtbau-Elementen zusammen, die werkseitig vorgefertigt und just-in-time auf der Baustelle angeliefert und montiert wurden. Die Gründung des teilunterkellerten Holzbaus erfolgte auf einer 60 cm dicken Stahlbeton-Bodenplatte. Im Keller befinden sich Lagerräume, die Haustechnik sowie ein Fahrradstellplatz mit eigener Zugangsrampe.

Gleich drei Erschließungskerne mit den Treppenhäusern gliedern den länglichen Baukörper. Sie wurden aus statischen, akustischen und brandschutztechnischen Gründen mit 25 cm dicken Wänden aus Stahlbeton errichtet. Die Erschließungskerne steifen zudem die Konstruktion in Längsrichtung aus und >



Sämtliche Wohnungen verfügen entweder über Balkone oder Dachterrassen, die zur ruhig gelegenen Gartenseite weisen



Sogar die drei Aufzugsschächte zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen bestehen aus Brettsperrholz-Elementen

leiten die Horizontallasten des Holzbaus in die Fundamente ab. Hingegen erfolgt dessen Aussteifung in Querrichtung über die als Scheiben ausgebildete Holz-Beton-Verbunddecken (HBV) und tragende Brettsperrholz-Innenwände (BSP). Die sich selbst tragenden drei Aufzugsschächte bestehen aus 20 cm dicken BSP-Elementen. Das Tragwerk des Walden 48 wurde als Schottenbau konzipiert, um über flexibel gehaltene Grundrisse ein individuelles Raster mit vielfältigen Wohnraumzuschnitten zu ermöglichen. Ferner konnte dadurch ein optimiertes Verhältnis der Fassade zur Grundrissfläche erzielt werden, was dem kostbaren Bauland Rechnung getragen hat.

Holz-Beton-Verbunddecke

Die tragenden Schotten bestehen aus großdimensionalen, bis zu 4 t schweren BSP-Elementen mit einem Maximalmaß von (B) 13,5 m × (H) 2,94 m × (T) 0,24 m, wodurch sie die Deckenlasten aufnehmen und ableiten können. Die BSP-Schotten oberhalb der Kellerdecke, welche die einzelnen Wohneinheiten erfassen, stehen quer zur Gebäudelängsachse. Das

ermöglichte großzügige Raumöffnungen, nicht zuletzt für die Erdgeschosswohnungen. Zudem konnten dadurch in Längsrichtung nicht tragende Holzrahmenbau-Außenwände platziert werden. Die Lasten der Obergeschosse werden in Gänze über die BSP-Schotten abgeleitet. Um den hohen Anforderungen an den Schallschutz gerecht werden zu können, stattete man die eingesetzten HBV-Decken mit einer extra dicken Betonschicht aus, deren Verguss aus logistischen Gründen auf der Baustelle erfolgte. Auf eine 14 cm dicke Brettsperrholz-Deckenlage (BSH) wurde eine 15 cm dicke Betonschicht gegossen. Da die massiven BSP-Wand- und BSH-Deckenelemente sichtbar sein sollten, bedurfte es eines besonderen Brandschutzkonzeptes für das Bauvorhaben der Gebäudeklasse V.

Dabei wurde die geforderte Feuerwiderstandsdauer für alle tragenden und aussteifenden Bauteile, die als feuerbeständig (R90) auszuführen waren, über die Abbrandrate sichergestellt.

Sichtoffene Holzoberflächen von Wänden und Decken

Eine weitere Besonderheit war der Lage des Bauplatzes zwischen der Durchgangsstraße und dem Friedhofsareal geschuldet. Demzufolge wurde die straßenseitige Fassade als zweischalige Holzrahmenkonstruktion ausgeführt, gedämmt mit Holzweichfaserplatten. Die beiden systemisch voneinander getrennten Ständerwerke gewährleisteten einen besonders hohen Schallschutz, der die Bewohner vor dem straßenseitigen Lärm der pulsierenden Hauptverkehrsader mit Straßenbahntrasse schützt. Die abschließenden Fassadenbekleidungen wurden unterschiedlich ausgeführt: Während die Straßenseite robuste Schieferplatten erhalten hat, verkleidete man die Gartenseite und das Staffelgeschoss mit unbehandelten Lärchenholzlamellen. Die Wohnungen des 22 m hohen, 64 m langen und 15 m breiten Gebäude wurden allesamt mit Blickfeld in Richtung der ruhigen Gartenflächen ausgerichtet.

Um der heterogenen Bewohnerstruktur mit divergierenden Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen, entwickelten die Architekten der Arge Scharabi/Raupach ein breites Spektrum an Grundrissen und Wohnungszuschnitten mit Größen zwischen 55 und 165 m² Wohnfläche. Dabei wurde das Erdgeschoss eingerückt, um die denkmalgeschützte Friedhofsmauer möglichst ungestört belassen zu können. Hier wartet das Walden mit Maisonettewohnungen auf, die das in Städten oftmals weniger begehrte Parterre signifikant aufwerten: mittels ebenerdiger Gartenzüge, 5,60 m hohen Decken, teils in barrierefreier Ausführung und verschiedenen Wohnungsgrößen.

Darauf folgen vier Obergeschosse in einem ähnlichen Design: 13 m raumtiefe Wohnungen mit weit spannenden, 2,80 m hohen Decken. Allesamt geprägt von großzügigen, natürlichen Holzoberflächen, die vom Fußboden über die tragenden Wohnungstrennwände bis zur Decke reichen. Des Weiteren verfügen sämtliche Wohnungen über eine Fußbodenheizung, eine kontrollierte Be- und Entlüftung sowie über bodentiefe Fenster, die an der Verkehrsseite der Landsberger Allee in Teilen mit einer tiefen Laibung versehen wurden, um darin als stiller Beobachter das städtische Treiben sitzend gemütlich verfolgen zu können.

„Sowohl-als-auch“ statt „Entweder-oder“

Die Energieversorgung liefert eine Erdwärmepumpe, die, da dual ausgelegt, auch für die sommerliche Kühlung verantwortlich zeichnet. Für etwaige Lastspitzen steht eine Gasbrennwerttherme bereit. Da die Wohnungen der Obergeschosse zwei bis fünf auf der Gartenseite aus der Gebäudeflucht des Erdgeschosses nach innen versetzt wurden, verfügen sie dort über 2 m tiefe, allseitig geschützte Balkone. Das Dachgeschoss vollendet das dreigliedrige Gebäude,

Kennzahlen

KfW-Energieeffizienzhaus 55 (gem. EnEV 2016)
 Jährlicher Primärenergiebedarf: 36,8 kWh/(m²a)
 Jährlicher Endenergiebedarf: 25,9 kWh/(m²a)
 Nettogrundfläche (NGF): 4.636,6 m²
 Bruttogeschossfläche (BGF): 5.447 m²
 Baukosten (KG 300 und 400): 11 Mio. € brutto



Die geforderte Feuerwiderstandsdauer (R90) für alle tragenden und aussteifenden Holzbauteile wurde über die Abbrandrate sichergestellt



Die Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss des Holzbaus verfügen über 5,60 m hohe Decken

dessen klare Struktur Ruhe und Stabilität ausstrahlt. Es wurde als Staffelgeschoss ausgeführt, wobei der gewonnene Freiraum nicht in Gänze privat ist, sondern zwischen den Achsen 1 und 2 als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen wurde. Mit der Dachterrasse, dem Garten und einem großen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss stehen den Bewohnern Flächen für Aktivitäten aller Art, zum Beispiel für Feiern oder als Coworking-Space, zur Verfügung. Sie verbinden Wohnen, Arbeiten und Freizeit wieder enger miteinander und damit auch die Menschen.

Die Gesamtkomposition des Walden ermöglicht ein „Sowohl-als-auch“ von Natur und Stadt, Wohnen und Arbeiten, Distanz und Nähe anstatt eines „Entweder-oder“: Die Mischung aus privaten und gemeinschaftlichen Räumen bietet einen passenden Rahmen für unterschiedliche Lebensentwürfe und -phasen, Arbeitsmodelle und Freizeitgestaltungen in einem naturnahen und doch urbanen Wohnumfeld. Ferner zeigt das Walden exemplarisch auf, wie bis dato wenig beachtete Sonderzonen um alte Friedhöfe oder stillgelegte Bahnhöfe und Gleisanlagen, die noch dazu in Teilen unter Denkmalschutz stehen, vitalisiert, städtebaulich erschlossen und architektonisch integriert werden können. Beim Bau des Walden wurden rund 1.750 m³ an massivem Holz verarbeitet. Dies entspricht einem Kohlenstoffanteil, aus dem Holz zu 50 % besteht, von umgerechnet circa 438 t, woraus eine CO₂-Speicherung von über 1.606 t resultiert.

TDM RATIONALITÄT STATT IDEOLOGIE

Ein Hoch aufs Holz

Mit 14 Geschossen und 45 m Höhe wird es eines der höchsten Holz-Wohnhäuser Deutschlands. Es trägt den Namen Carl. Realisiert wird das ambitionierte Projekt von der Baugenossenschaft Arlinger eG. Der Baubeginn soll in der ersten Jahreshälfte 2021 erfolgen.

Von Michael Mürle

Die Carl-Hölzle-Straße ist nach einem der Gründer der Pforzheimer Wohnungsgenossenschaft benannt. Jetzt wird der Ur-Genosse zum Namenspatron des beeindruckenden Holz-Hochhauses. Seinen Ursprung hat das Projekt im Jahr 2015, als Bevölkerungswachstum und Wohnungsbedarf groß waren. Dies hatte vielerorts den Effekt, dass die Innenentwicklung von Städten und die Möglichkeiten der Nachverdichtung verstärkt in den Vordergrund traten. Bislang kaum beachtete, auf den ersten Blick unattraktiv erscheinende Grundstücke rückten in den Fokus. So auch in Pforzheim.

Carsten von Zepelin, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Arlinger eG, erinnert sich: „Es gab da direkt am Rande unserer Arlinger Gartenstadt diesen vernachlässigten Streifen. Eine Mischung aus Lkw-Parkplatz und stillgelegtem Abschnitt einer ehemaligen Bundesstraße. Erst beim zweiten Hinschauen wurde klar, dass dies genau die Stelle war, an der man den westlichen Stadteingang von Pforzheim sichtbar verorten könnte.“ Kein riesiges Grundstück, aber eine Position, die geradezu nach einer Landmarke verlangte.

Innovationsgeist und Langfriststrategie

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Mietwohnungen ist die Baugenossenschaft für ihre Langfriststrategie bekannt. Wie alle langfristig orientierten Bestandhalter ist sie nicht auf kurzfristige Effekte angewiesen. Egal, ob Sanierungs- oder Neubauprojekt: Entscheidend ist für die sie immer das solide, nachhaltige Konzept. Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat der Baugenossenschaft in den vergangenen Jahren mehrfach Pioniergeist und Mut bewiesen: Visionäre Architektur, neue Wohnkonzepte, Smart-Home- und Energieeffizienz-Technologien sind Kernthemen des bereits 106 Jahre alte Wohnungsunternehmens.



Michael Mürle
Geschäftsführer
Intro Marketing GmbH
PFORZHEIM

Kein Wunder also, dass beim Nachdenken über dieses Projekt schnell die Stichworte Hochhaus und Holzbau zur Sprache kamen – zumal unter den Bauexperten der Region oft diskutiert wird, warum sich im Nordschwarzwald keine ausgeprägte Holzbaukultur entwickeln konnte, obwohl die Holzgewinnung historisch eine enorme wirtschaftliche Bedeutung hatte.

Jedenfalls entschieden sich die Verantwortlichen der Baugenossenschaft für den Baustoff Holz. Denn gefragt war ein eigenständiges Design, eine geradlinige Formensprache, die souveräne Zurückhaltung ausstrahlt. Und es sollte ein durchgängig glaubwürdiges Holzbauprojekt sein: So viel Holz wie möglich und so wenig Stahl und Beton wie möglich, war die Devise. Holz sollte sichtbar und erlebbar sein. Carsten von Zepelin: „Wir waren uns darüber im Klaren, dass es kein ganz leichter Weg werden würde. Konstruktion, Brandschutz, Baukosten – da gab es schon eine Menge Fragezeichen.“



Am westlichen Stadteingang von Pforzheim schafft die Baugenossenschaft Arlinger eG mit ihrem Holzbauprojekt Carl auch eine neue städtebauliche Dominante

Ein Holzhaus ohne Holzoptik? Undenkbar!

Bei den ersten Entwürfen ging man noch davon aus, dass eine hölzerne Fassade aus brandschutztechnischen Gründen nicht genehmigungsfähig wäre. Holzhaus ohne Holzoptik? Architekt Peter W. Schmidt und Statiker Gordian Kley entwickelten dann die Idee, jede Holz-Geschossdecke als Krempe über die Fassade hinaus ragen zu lassen. Eine Maßnahme, die im Ernstfall den Brandüberschlag von einem zum anderen Stockwerk verhindert. Das Ergebnis: Die Holzfassade und bodentiefe Holzfenster wurden genehmigt und die Erscheinung eines Bürohochhauses konnte vermieden werden. Und nicht nur außen an der Fassade wird der Holz-Charakter zu sehen sein, auch innen wollen Bauherr und Architekt, dass die Bewohner Holz sehen, spüren, sogar riechen.

Die Resonanz auf Carl ist umfassend positiv. Klar: Die Fachwelt beobachtet den Fortschritt mit Spannung. Die EU und die Deutsche Bundesstiftung Umwelt schießen Fördermittel zu, weil sie den Vorbildcharakter des Projekts als sehr hoch einschätzen.

Bautafel

Bauherr: Baugenossenschaft Arlinger eG, Pforzheim

Ansprechpartner: Carsten von Zepelin

Architektur: Peter. W. Schmidt Architekten GmbH, Pforzheim/Berlin

Bauphysik: EGS-plan GmbH, Stuttgart

Holztragwerk: MKP Merz Kley und Partner, A-Dornbirn

Brandschutz: Dehne, Kruse & Partner Brandschutzingenieure, Gifhorn

Standort: Carl-Hölzle-Straße, 75179 Pforzheim

www.carl.arlinger.de

Öko-Bilanz, Bauzeit und Dämmwerte

Allein weil das Brennen und Entsäuern bei der Herstellung von Zement für 7 bis 8 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes verantwortlich ist, war eine ressourcenschonendere Bauweise gefragt. Sogar die Präsidentin der Europäischen Kommission, Ursula von der Leyen, hat dieses Thema zur Chefsache gemacht und konstatiert, „... dass die Klimaziele ohne einen grundlegenden Wandel des Bauens nicht zu erreichen sind“. Dagegen hat heimisches Bauholz eine geradezu makellose Ökobilanz. Und dank nachhaltiger Forstwirtschaft hierzulande ist auch die Verfügbarkeit von Holz langfristig gesichert. Die Baugenossenschaft hat berechnet, dass durch die Beton-Substitution bei Carl 2.000 t CO₂ eingespart werden. Auch verblüffend: Das im Tragwerk verbaute Holzvolumen braucht >



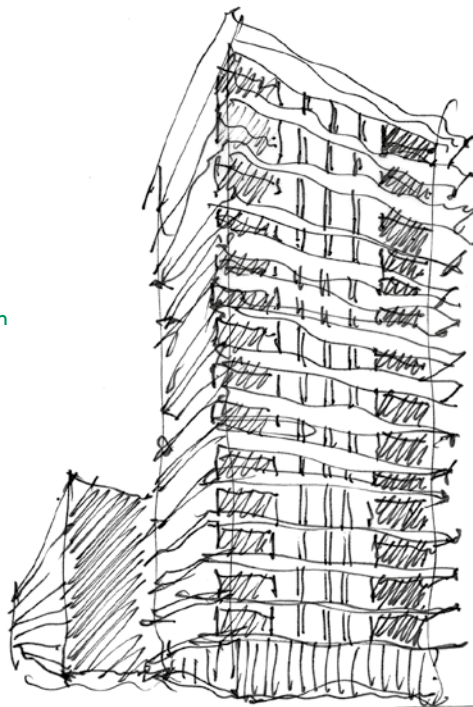
Die als Krempe über die Fassade hinausgehenden Holz-Geschossdecken dienen dem Brandschutz

Zahlen und Fakten auf einen Blick

- 73 Mietwohnungen (60 bis 120 m² Wohnfläche) davon 37 Wohnungen im Hochhaus und 36 Wohnungen in den beiden anderen Gebäuden
- Smart-Home-Ausstattung im Hochhaus
- Bäckerei mit Café im Erdgeschoss des Hochhauses
- Kindertagesstätte für fünf Gruppen (1.000 m²) in einer der beiden Flachbauten
- Tiefgarage mit 73 Stellplätzen, zusätzliche oberirdische Stellplätze
- Grundstücksgröße: 5.020 m²
- Investitionssumme: rund 36 Mio. €

in deutschen Wäldern weniger als fünf Minuten zum Nachwachsen. Das Holzhochhaus Carl ist zudem als Energieeffizienz-Haus mit KfW-55-Standard konzipiert, punktet der Baustoff Holz doch auch mit guten Dämmwerten.

Obwohl die Verantwortlichen damit rechneten, auf Gegenwind aus der Bevölkerung oder von unterschiedlichen Interessensgruppen zu stoßen – wie es bei größeren Bauprojekten oft der Fall ist –, blieb Carl davon bislang weitgehend verschont. „Unser Projekt polarisiert nicht und die Menschen scheinen inzwischen zu wissen, dass der Baustoff Holz die Brandgefahr keineswegs steigert und die Mehrwerte überwiegen“, betont Vorstand von Zepelin. Und Fachleute sind sich einig, dass Holz auch im Blick auf Statik und Schallschutz den Vergleich mit Beton nicht scheuen muss.



Die Baugenossenschaft arbeitet mit erfahrenen Planern zusammen. Um Brandschutz, Bauphysik und Tragwerksplanung kümmern sich von Anfang an ausgewiesene Spezialisten. Und trotzdem dauern die Planungsphasen länger als beim konventionellen Bauen. Bebauungsplan und Baugenehmigung befinden sich jedoch auf der Zielgeraden. Die Vergabe an einen Generalunternehmer soll in Kürze erfolgen. „Was die eigentliche Bauzeit angeht, ist Holzbau deutlich im Vorteil“, betont Architekt Peter W. Schmidt. „Viele Elemente und Module können vorproduziert werden. Das beschleunigt natürlich den ganzen Bauprozess.“

Durchdacht statt ideologisch

Holz-Hybrid-Bauweise bedeutet, dass nicht komplett auf Beton verzichtet wird. Dort, wo aus Gründen der Statik und des Brandschutzes Holz im Nachteil wäre, setzt man Beton ein. „Es geht nicht um Ideologie, sondern um ein vernünftiges Abwägen“, sagt von Zepelin. So werden bei Carl die Fundamente, das Kellergeschoss, die Tiefgeschosse sowie der Treppenhauskern klassisch mit Stahlbeton gebaut. Alles andere entsteht überwiegend aus heimischen Hölzern – vor allem Fichte und Buche. Dank der hohen Festigkeit des Materials Holz kann die tragende Konstruktion schlanker dimensioniert werden. Das bedeutet, dass schlicht mehr nutzbarer Raum übrig bleibt.

Neben dem Hochhaus Carl entstehen zwei weitere, als Zeilen ausgebildete Baukörper mit sechs beziehungsweise vier Geschossen ebenfalls in Holz-Hybrid-Bauweise. Teil des Konzepts ist die Mischnutzung. 73 Wohnungen mit über 5.300 m² Wohnfläche wird das gesamte Ensemble umfassen. Außerdem wird eine Kindertagesstätte für etwa 100 Kinder mit rund 1.000 m² entstehen sowie eine Bäckerei mit Café im Erdgeschoss des Hochhauses.

Die Investitionssumme beträgt laut der Baugenossenschaft rund 36 Mio €.



In zwei Gebäudezeilen, die das Hochhaus ergänzen und ebenfalls in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet werden, entstehen weitere Wohnungen

Produkte

Holzbauteile als Raumlufffilter

Zur Verbesserung der Wohngesundheit soll der Aqua PF-430-Pigmentfüller von Remmers beitragen, den der Hersteller für die deckende Lackierung von Holzbauteilen im Innenbereich aus seinem wasserbasierten 1K-Pigmentfüller entwickelt hat. Er soll Formaldehyd aus der Raumluff irreversibel binden. Gleiches gilt für Emissionen aus Holzwerkstoffplatten wie etwa MDF-Platten, die mit Aqua PF-430 lackiert werden. Nach Angaben von Remmers tragen die mit dem 1K-Pigmentfüller beschichteten Holzbauteile aktiv zur Verbesserung der Raumluff bei. Die üblichen Schlusslackierungen auf dem Pigmentfüller beeinträchtigten die Wirkung nicht. Eine raumluffverbessernde Wirkung sei unabhängig durch ein renommiertes Prüfinstitut bestätigt worden. Die Dauer der Wirksamkeit bewege sich zwischen mehreren Jahren und Jahrzehnten. Sie ist insbesondere abhängig vom Verhältnis der lackierten Fläche zum Raumvolumen. Zudem verfüge das schleifbare Produkt über ein gutes Füll- und Deckungs- sowie hohes Stellvermögen.

Weitere Infos: www.remmers.com

BAU-Messe 2021 mit Gratis-Onlineangebot

Die BAU 2021 findet im Zuge der Corona-Krise erstmals als reines Online-Event vom **13. bis 15. Januar** statt, mit Live-Präsentationen, 1:1-Gesprächen mit Ausstellern und mit einem breit aufgestellten Konferenzprogramm. Zu den Top-Themen der Messe gehören die digitale Transformation, die Herausforderung Klimawandel, der Schwerpunkt „Ressourcen und Recycling“ sowie das Wohnen der Zukunft und die Folgen der Corona-Pandemie für die Branche. Interessierte können sich online registrieren und damit ein kostenloses Ticket sichern.

Weitere Infos: www.bau-muenchen.com

Recycling-Ziegel vorgestellt



Der neue Ziegel besteht aus recyceltem Ziegelsand und trocknet an der Luft

In einem Forschungsprojekt haben die Ziegelwerke Leipfinger-Bader einen nach eigener Aussage besonders nachhaltigen Vollziegel entwickelt, der nicht gebrannt werden muss. Die Basis des neuen Ziegels bilden sortenreine Ziegelreste in besonders feinen Körnungsgrößen wie sie regelmäßig beim Schleifen von Planziegeln anfallen. Auch Fraktionen von recyceltem Ziegelbruch können verwendet werden. Der Ziegelsand wird mit einer speziellen Bindemittel-Mischung versetzt, bevor die Vollziegel-Rohlinge anschließend an der Luft bei Umgebungstemperatur trocknen. Das Resultat ist ein Wandbaustoff, der eine hohe Rohdichte aufweist sowie über eine entsprechend hohe Druckfestigkeit verfügt. Dank seiner Masse erfüllt er nicht nur die statischen Voraussetzungen für tragende Innenwände, sondern nach Aussage des Herstellers auch deren spezielle Schallschutzanforderungen. Wie herkömmliche Planziegel lässt er sich im Dünnbettverfahren verarbeiten. Unabhängige Prüfinstitute haben in bauphysikalischen Tests bereits die Tauglichkeit des „kalt hergestellten“ Innenwand-Vollziegels bestätigt. Er muss aber noch zugelassen werden. „Um eine eigene Produktionslinie zu schaffen, muss jedoch auch ein völlig neuer Betriebszweig entstehen“, erklärt Firmenchef Thomas Bader. Aber im Zuge von „Urban Mining“ und „Green Deal“ bestehe die Hoffnung, dass der innovative Vollziegel in Zukunft auf deutschen Baustellen zum Einsatz kommen wird.

Weitere Infos: www.leipfinger-bader.de

Feuer und Flamme für Holzprofile

Die Qualitäten des Werkstoffes Holz erfreuen sich sowohl beim Roh- als auch beim Innenausbau beziehungsweise der Einrichtung großer Beliebtheit. Holzprofile für Innenwände bietet der Hersteller Mocopinus nun auch in moderner gebrannter Optik an. Weiterentwicklungen der japanischen traditionellen Karbonisierung Yakisugi bringen die Maserung des Holzes noch mehr zur Geltung. Die Ausprägungen der individuellen Strukturen werden mit einer kontrollierten Verbrennung deutlich verstärkt. Von verbrannten Oberflächen in schwarzer Lederoptik und weicher Haptik bis zu leicht beflamten Veredelungen mit natürlicher Optik bietet Mocopinus eine Vielfalt von Vollholzprofilen an, die universell einsetzbar sind und sich horizontal und vertikal verlegen lassen.

Für den Einsatz im Innenbereich werden die Profile Carboris10, Flam10, Flamon10 und Flamtec10 zusätzlich mit einem speziellen Oberflächenfinish appliziert. So erhalten die vom Feuer veredelten Wandflächen einen dauerhaften Schutz, der ein Abfärben verhindert. Darüber hinaus zeichnen sich die verwendeten Holzarten durch eine hohe Beständigkeit aus – Sibirische Lärche, Nordische Fichte und Europäische Douglasie stehen zur Wahl.

Weitere Infos: www.mocopinus.com



Das rauchschwarze Holz von Carboris10 entsteht durch das kontrollierte Verbrennen der obersten Holzschicht

Markt und Management



V.l.: Flüwo-Vorstände Nina Weigl und Rainer Böttcher, HGB-Vorstände Stefan Gebhardt und Jörg Seiffert

Fusion in Baden-Württemberg

Die Flüwo Bauen Wohnen eG und die Heimstätten-genossenschaft Blaubeuren eG (HGB) sind ein Unternehmen. Rückwirkend zum 1. Januar 2020 haben die beiden Wohnungsunternehmen mit Beschluss der Vertreter- und Mitgliederversammlungen vom 20. November fusioniert. Nach der Verschmelzung firmiert das neue Unternehmen unter dem Namen Flüwo Bauen Wohnen eG. Vorstand der „neuen“ Flüwo ist Rainer Böttcher. Für die Dauer von drei Jahren wird ein Beirat aus drei Mitgliedern der ehemaligen HGB gebildet, der die Aufgabe hat, den Vorstand bei Themen aus dem Raum Blaubeuren zu unterstützen.

VNW startet Informationsportal

Am 7. Dezember 2020 ist das neue Informationsportal Wowiconnect des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) live gegangen. Das Portal umfasst wohnungswirtschaftliche Fachdaten und Informationen und stellt sie ähnlich einem sozialen Netzwerk kommentierbar und teilbar zusammen. Verschiedene Themenkanäle, Arbeitsbereiche und ein täglicher Pressespiegel sollen die VNW-Mitglieder bei ihrer Arbeit unterstützen. In der ersten Woche meldeten sich knapp 1.000 Nutzer für den neuen Dienst an.

42 % der Alleinlebenden wohnten laut Destatis 2019 in Großstädten.

VdW Bayern begrüßt neue Mitglieder

In den letzten fünf Jahren hat der VdW Bayern 51 neue Wohnungsunternehmen als Mitglieder hinzugewonnen. Außerdem zeigten aktuell neben Genossenschaften vor allem Kommunen und Landkreise Interesse an einer Gründungsberatung, so Verbandsdirektor Hans Maier.



Andreas Beulich

Bundesgeschäftsführung des BFW bekommt Verstärkung

Andreas Beulich wurde am 1. Dezember 2020 zum Geschäftsführer des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen berufen. Er folgt damit auf Bundesgeschäftsführer Christian Bruch, der zum Jahresende 2020 auf eigenen Wunsch ausgeschieden ist und dem BFW nun als Berater zur Seite steht. Künftig soll der Verband von einer Doppelspitze vertreten werden.

GBG Mannheim beeindruckt mit Rating-Ergebnis

Die kommunale GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft ist Deutschlands Wohnungsunternehmen mit dem besten Standard-and-Poor's-Rating am Finanzmarkt. Die internationale Rating-Gesellschaft hat der GBG-Unternehmensgruppe ein „long-term issuer credit rating“ von A+ und ein „short-term issuer rating“ von A1 erteilt. Das erzielte Rating ist das bisher höchste Rating einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft von Standard and Poor's in Deutschland. Es zeichnet die gute Bonität und den stabilen Ausblick der GBG aus und eröffnet ihr neue Möglichkeiten für die Finanzierung von neuen Bauvorhaben sowie Modernisierungsprojekten.



Anne Keilholz



Ingo Frömbling

Bäumchen, wechse dich bei der GAG

Für die Nachfolgeregelung des Vorstands der Kölner GAG Immobilien AG ist eine Lösung gefunden. Der langjährige Prokurist und Leiter der Hauptabteilung Betriebswirtschaft Ingo Frömbling übernimmt ab dem 1. Januar 2021 interimswise den Vorstandsposten von Uwe Eichner, der als Vorsitzender der Geschäftsführung zur Vivawest nach Gelsenkirchen wechselt. Spätestens im Sommer 2021 wird dann Anne Keilholz ihre Arbeit im Vorstand der GAG aufnehmen. Keilholz ist derzeit kaufmännische Geschäftsführerin der Berliner Stadt und Land Wohnbauten GmbH. Sie wird sich die Vorstandsarbeit mit GAG-Vorständin Kathrin Möller teilen.



Die BWB-Wohnungen in der Bleicheröder Karl-Liebnecht-Straße gehören jetzt zum Bestand der WBG Südharz

Gesobau sichert sich Compliance-Audit

Die kommunale Berliner Gesobau AG wurde vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) erneut für ihr Compliance-Management-System zertifiziert.

Wohnungsbestand wechselt die Eigentümerin

Die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Südharz hat zum 1. Januar 2021 den kompletten Wohnungsbestand der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH (BWB) erworben. Einen entsprechenden Kaufvertrag hatten die Aufsichtsräte der WBG und der BWB im November des vergangenen Jahres genehmigt. Zuvor hatte sich auch der Rat der Landgemeinde, die 100%ige Gesellschafterin der kommunalen BWB ist, einstimmig für den Verkauf der rund 300 Wohnungen in Bleicherode sowie in Wipperdorf ausgesprochen.

Parallel zu den Vertragsverhandlungen und der Erstellung eines Wertgutachtens wurde zwischen der Kommune als Gesellschafter und der WBG Südharz eine Sozialcharta vereinbart, in der die Rechte der BWB-Mieter eindeutig definiert und gesichert sind. Für den Großteil der unsanierten BWB-Gebäude hat der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft außerdem eine Sanierungs- und Modernisierungszusage abgegeben.

Die Übernahme der Bestände durch die WBG kommt nicht ganz überraschend: Schon 2007, als sie in eine finanzielle Schieflage geriet, hatte die BWB die Genossenschaft um Unterstützung gebeten, da diese in Bleicherode bereits über rund 700 Wohnungen verfügte, die aus der Verschmelzung mit der Kreiswohnungsbaugenossenschaft Bleicherode im Jahr 2005 stammten. Die kaufmännische Verwaltung der angeschlagenen BWB übernahm die Tochtergesellschaft der WBG Südharz, die Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH (WVG). Sie entwickelte damals ein vorläufiges Sanierungskonzept für die BWB und hatte so deren drohende Insolvenz vorerst abwenden können.



Reflektiert führen

1. Auflage, 2020,
175 Seiten, Hardcover,
Haufe, 29,95 €
ISBN 978-3-648-14760-3

Vier Impulsfragen sollen (angehenden) Führungskräften und HR-Verantwortlichen dabei helfen, in 100 Tagen eine selbstreflektierte Führungskraft zu entwickeln

VERNETZEN SIE SICH DOCH...



LEG kooperiert mit Amazon

Die LEG Immobilien AG und der Online-Versandhändler Amazon haben eine Kooperationsvereinbarung unterschrieben: Sie werden Amazons Zugangssystem „Key for Business“ nach Deutschland holen und dafür in einer bundesweit ersten Pilotphase in 251 Mehrfamilienhäusern in Düsseldorf und Monheim einen virtuellen Gebäudeschlüssel verbauen. Damit können Amazon-Lieferanten dort – sicher und kontaktlos – Waren direkt in den Häusern platzieren und die Bewohner ihre Sendungen flexibler erhalten. Der Zusatzservice ist für die LEG-Kunden kostenlos.

Forschungsprojekt geht online

Selbstbestimmt im eigenen Zuhause älter werden und wohnen bleiben, ist der Wunsch vieler Senioren. Im Forschungsprojekt „9 x Ofra – selbstbestimmt Wohnen in Oberfranken“ ist die Bamberger Joseph-Stiftung der Frage nachgegangen, ob dieser Wunsch durch gute Beratung und durch den Einsatz smarter Technik leichter in Erfüllung geht. „Wir haben von der Studie ein besseres Verständnis von Familiennetzwerken erhalten. Ziele sind, die allgemeine Akzeptanz von technischen Assistenzsystemen zu verbessern und neue Lösungsansätze für selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu finden“, erklärt Projektleiter Anton Zahneisen von der Joseph-Stiftung. Nachdem die Corona-Pandemie eine geplante Wanderausstellung durcheinanderbrachte, hat das Projekt jetzt eine Webseite mit den Studienergebnissen erstellt.

Weitere Infos: www.9xofra.de

Neue Verbandspräsidentin beim VdW Rheinland Westfalen

Die Gremien des VdW Rheinland Westfalen haben Marion Sett, Mitglied der Geschäftsführung der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, einstimmig zur Präsidentin des Verbands bestellt. Sett tritt damit zum 1. Januar 2021 die Nachfolge von Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauverein Solingen eG, an, der nun das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden bekleiden wird. „Mit Marion Sett gewinnen wir eine erfahrene Geschäftsführerin der Wohnungswirtschaft“, kommentierte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter die Wahl.



Marion Sett

200

Mio. €

steuert das Land Hessen der mehrheitlich landeseigenen Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung bei. Das Geld wird ausschließlich in die energetische Modernisierung der NHW-Wohnungen investiert.

EBZ-Frauen-Mentoring geht in die nächste Runde

Das Frauen-Mentoring-Programm der EBZ Business School hat das Ziel, den weiblichen Führungskräfte-nachwuchs in der Immobilienwirtschaft zu fördern. Nach einem ersten sehr erfolgreichen Jahr geht es im Sommersemester 2021 nun direkt weiter.

Weitere Infos: www.ebz-business-school.de

Neue Arbeitgeberkampagne hilft bei der Bewerbersuche

Gegen den Fachkräftemangel: Mit der neuen Werbekampagne „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft“ will der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit seinen Regionalverbänden mehr potenzielle Bewerber auf die unterschiedlichen Berufsfelder in der Wohnungswirtschaft aufmerksam machen. „Unsere Branche bietet attraktive, zukunftsorientierte und sichere Arbeitsplätze. Das wollen wir einer breiteren Öffentlichkeit zeigen“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko zum Auftakt am 1. Dezember 2020. Auf der Kampagnenwebseite haben an einem Job – von Anlagenmechaniker bis Wohneigentumsverwalter – interessierte Bewerber die Möglichkeit, sich gezielt über offene Stellen zu informieren. Außerdem können sie sich in einer neuen Jobbörse registrieren lassen, um dann über Stelleninserate von Unternehmen aus der Region benachrichtigt zu werden. Für den Erfolg der Kampagne sei es außerdem wichtig, dass sich viele Wohnungsunternehmen beteiligten und die zur Verfügung stehenden Werbemittel für sich nutzten, so Gedaschko weiter. Die sind „für jede Unternehmensgröße anpassbar: Von Großplakat bis Postkarten, von Anzeigen bis Kinospot“, heißt es auf der Unternehmensseite. Die Entwicklung der Motive, die Nutzungsrechte an den Bildern, die Entwicklungskosten für die Umsetzungen sowie eine Medienkampagne übernehmen der GdW und die Regionalverbände. Auch eine Individualisierung ist möglich.

Weitere Infos: www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de

Anne, Immobilienkauffrau und
Gutwohnenermöglicherin

Gib deiner Berufung ein Zuhause.

Arbeiten-in-der-Wohnungswirtschaft.de

„Gibt es was Sozialeres, als Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?“

Viele Jobs mit Sinn
Deiner Arbeit!

...EINFACH MAL IN DIE ZUKUNFT.



Haufe axera.
Kann heute schon morgen.

Das Cloud-ERP-System für
die Wohnungswirtschaft.

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

Haufe axera

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2020

GdW-Verbandstag nimmt die soziale Verantwortung in den Fokus

Das Branchentreffen der Wohnungswirtschaft fand 2020 das erste Mal als Online-Event statt. Über 1.000 Zuschauer nahmen am 23. November an dem Mix aus Live-Talks und sogenannten On-Site-Vorträgen teil. Die Gesprächsrunden drehten sich um Klimaschutz, Mietendeckel, Transformation und soziale Verantwortung.

Von Olaf Berger

Auch der erste rein virtuelle Tag der Wohnungswirtschaft, der unter dem Motto „Soziale Verantwortung jetzt! Sicher leben – Neues Wohnen gestalten!“ stattfand, unterteilte sich in einen öffentlichen Teil sowie in einen nicht-öffentlichen, bei dem die Gremien des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zusammenkamen. In der Delegiertenversammlung wurde unter anderem der Verbandsratsvorsitzende des GdW, Franz-Bernd Große-Wilde, einstimmig für fünf weitere Jahre wiedergewählt.

Währenddessen hatten die Teilnehmer Gelegenheit, sich in dem virtuellen Kongresszentrum zu bewegen, die begleitenden Vorträge zu den Themen Gerechtigkeit, Transformation und Klimaschutz oder zur Initiative Wohnen 2050 anzusehen sowie die Stände der ausstellenden Unternehmen und Sponsoren zu besuchen und sich dort Präsentationen anzusehen. Hauptsponsor des Tages der Wohnungswirtschaft war die Haufe-Group. Deren Geschäftsführer Dr. Carsten Thies sprach in einem spannenden Interview mit dem Leiter der Geschäftsstelle des Kompetenzzentrums Digitalisierung „DigiWoh“, Arne Rajchowski vom GdW, über die Gestaltung von Transformationsprozessen, die Chancen der Digitalisierung, den richtigen Zeitpunkt für einen Change-Prozess. Zur Sprache kamen dabei unter anderem der Wandel in der Unternehmenskultur und die Bedeutung einer neuen Art von Fehlertoleranz.

Chancen und Risiken der Digitalisierung

Das Thema digitale Transformation zog sich wie ein roter Faden durch den Tag. So ging es unter anderem um die Frage, wie neue Technologien Unternehmen verändern. In einer Live-Schaltung sprach Moderatorin Katie Gallus mit Vertretern von Start-ups und



Olaf Berger
DW-Redakteur
HAMBURG

Wohnungsunternehmen: Der GdW-Digitalisierungsexperte Rajchowski wies darauf hin, dass Anpassungen heute immer das ganze Unternehmen und nicht mehr nur einzelne Segmente betreffen. Er riet den Wohnungsunternehmen zu einem ziel- und lösungsgerichteten Einsatz von Technologien. Dem pflichtete Klaus Straub von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und Mitinitiator des Start-up-Accelerators Hubitation bei. Der Wandel betreffe alle Bereiche der Unternehmen. Innovation müsse von innen heraus entstehen und man dürfe das nicht allein an Start-ups delegieren. Nötig sei ein Kulturwandel, der zwischen der tradierten und der jungen Welt vermittele. Martin Staudacher, Gründer der Firma Wohnungshelden, und Spielfeld-COO Björn Grindberg stellten ihre Ideen für die Zukunft des Wohnens vor. Staudacher hob zum Beispiel hervor, dass Anpassungen von den Kernprozessen her den größten Impact hätten, und riet dazu, auch den Wandel der kompletten Organisationsstruktur nicht auszuschließen. Grindberg wies ergänzend auf die Chance hin, damit auch auf die aktuellen Megatrends



Diskussionsrunde zum Thema Digitalisierung (v. l.): Wirtschaftsstaatssekretärin Elisabeth Winkelmeier-Becker, Moderatorin Katie Gallus und GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser



In der Diskussionsrunde zur Wohnungsbaupolitik kritisierten sowohl Frank Sitta, stellvertretender Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion (m.), als auch GdW-Verbandsratsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde eine zu große Regulierung sowie eine Marktverzerrung durch den Mietendeckel

besser reagieren zu können, und mahnte, die Unternehmensstrategie den immer kürzeren Innovationszyklen anzupassen.

In der Live-Diskussion zu „Wohnung und Quartier der Zukunft“ griffen GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser, die Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie Elisabeth Winkelmeier-Becker und Prof. Dr. Oliver Thomas vom Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz dies am Abend auf. An der Digitalisierung des Wohnens führe kein Weg mehr vorbei, so Esser. Die digitale Bewirtschaftung von Immobilien, digitale Services für Mieter, oder eine vorausschauende Wartung würden einen Mehrwert für alle generieren können. Die Digitalisierung müsse – um eine breitere Akzeptanz für Transformationen zu schaffen – der Gesellschaft dienen und sei dabei das Mittel zum Zweck. Einen Hemmschuh stelle allerdings die mangelhafte Versorgung der Regionen mit schnellem Internet und der bisher schleppende Ausbau der Glasfasernetze dar, kritisierte Esser. Die GdW-Wohnungswirtschaft würde in den nächsten fünf Jahren gerne 1 Mio. Wohnungen an das Glasfasernetz anbinden, brauche dafür aber verlässliche Rahmenbedingungen. So werde das Nebenkostenrecht modernen Wohnangeboten mit inkludierter Glasfaserversorgung oder Mieterstrom zum Beispiel überhaupt nicht gerecht.

„Kein GdW-Mieter hat während des Lockdowns die Wohnung verloren.“

Axel Gedaschko
GdW-Präsident

Staatssekretärin Winkelmeier-Becker verwies auf die Wirtschaftsinitiative Smart Living und auf die Notwendigkeit, Unternehmen die sich durch den Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) ergebenden Chancen aufzuzeigen. Auf die Bedeutung smarter Plattformen und des Foresight-Projekts (siehe auch DW 7/2020, S. 50), an dem auch die Wohnungswirtschaft beteiligt ist, KI-Projekte in die Praxis zu überführen, wies Prof. Thomas hin.

Mieten- und Baupolitik

Eines der Aufregerthemen der jüngsten Vergangenheit fehlte natürlich nicht: der Mietendeckel, dessen zweite Stufe an jenem 23. November in Kraft trat. Über die Bedeutung für die Wohnungswirtschaft sprachen Christine Richter, Chefredakteurin der Berliner Morgenpost, und Frank Schrecker, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG. Auch wenn viele Mieter das Gesetz grundsätzlich positiv bewerten mögen, sei die Stimmung in der Wohnungswirtschaft sehr besorgt, so Schrecker. Er befürchte eine Spaltung in der Gesellschaft als Folge der Politik der rot-rot-grünen Landesregierung. Gerade in der jetzigen politisch aufgeheizten Zeit der Pandemie sei es unverantwortlich, die sozial handelnden privaten, genossenschaftlichen und kommunalen Vermieter pauschal als Mietwucherer zu verunglimpfen. Statt die einen gegen die anderen auszuspielen, sei es wichtiger, sich um die Mieter zu kümmern und den Bau von Wohnungen zu befördern. Angesichts der Mietenabsenkung sei eher von einer Sense als von >



GdW-Präsident Axel Gedaschko ermahnte die Politik: Beim Bauen und Wohnen dauere es viele Jahre bis Fehler aufgeholt seien



Axel Gedaschko, Umwelt-Staatssekretär Florian Pronold, Moderatorin Katie Gallus und Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten (v. l.) diskutierten über Klimaschutz:

einem Deckel zu sprechen. Schrecker kritisierte: Das Gesetz löse das Grundproblem von zu wenig Neubau nicht, vielmehr sei mehr sozialer Wohnungsbau nötig. Allein der Berolina würden in den fünf kommenden Jahren 5 Mio. € für die Entwicklung der Bestände und Quartiere fehlen. Rechne man das auf alle Genossenschaften hoch und berücksichtige den Vervielfältiger durch Kredite, werde deutlich, welche Summen für Investitionen fehlten. Einig waren sich beide Gäste, dass in der Wohnungspolitik bereits ausreichend Instrumente zur Regulierung bestehen, die allerdings besser durchgesetzt werden müssten. Richter hob Hamburg mit seinem Bündnis für das Wohnen als Positivbeispiel hervor. Hier werde partnerschaftlich vorgegangen, statt die Vermieter zu bestrafen. Richter und Schrecker vermuten, dass das Thema im Bundestagswahlkampf eine Rolle spielen werde.

In der wohnungsbaupolitischen Talkrunde mit GdW-Präsident Axel Gedaschko, Verbandsratspräsident Franz-Bernd Große-Wilde, dem stellvertretenden Vorsitzenden der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen Oliver Krischer und Frank Sitta, stellvertretender Vorsitzender der FDP-Bundestagsfraktion, herrschte weniger Konsens. Während Krischer für eine neue Wohngemeinnützigkeit warb, weil sie durch eine Steuerfreiheit Investitionen in den Wohnungsbau begünstige, hob Sitta hervor,

dass es in der deutschen Wohnungspolitik bereits ausreichend Regulierung gebe. Es gelte alternative Angebote an anderen Standorten zu fördern sowie mehr, schneller, günstiger und kreativer zu bauen, um das Angebot zu erhöhen. Auch in dieser Runde waren Mietendeckel und Mietpreisbremse ein Thema: Große-Wilde prangerte die Marktverzerrung des Deckels sowie die umfassenden, das Bauen verteuern den Anforderungen der Politik an. Er forderte die Politik auf, stattdessen für mehr baupolitische Flexibilität für die Kommunen zu sorgen. Gefragt sei Weitblick für langfristige Investitionen. GdW-Präsident Gedaschko betonte, das bezahlbare Wohnen könne nicht allein durch den Neubau erreicht werden, stattdessen brauche es ein gutes Zusammenspiel von Subjekt- und Objektförderung, angereichert durch eine sinnvolle Klimakomponente. Zudem machte er auf die Bedeutung einer vorausschauenden kommunalen Bodenbevorratungspolitik aufmerksam und forderte ein größeres politisches Augenmerk auf die Stärkung der Regionen außerhalb der Städte. Hier werde deutlich, wie sehr es auf eine ganzheitliche Stadt- und Regionalentwicklungspolitik ankomme, könnten die ländlichen Regionen sowie die Speckgürtel – oder wie Gedaschko es nannte: Muskelringe – um die Städte doch nur Entlastungsstandorte sein, wenn es eine attraktive Infrastruktur in den Bereichen Gesundheit und Soziales, Kultur und Bildung, ÖPNV und schnelles Internet gäbe.

Klimaschutz und CO₂-Bepreisung

In Sachen Klimaschutz diskutierten der Parlamentarische Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Florian Pronold sowie Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes, und GdW-Präsident Axel Gedaschko über die Kostenteilung bei der CO₂-Bepreisung. Während Siebenkotten eine 100%ige Kostenübernahme durch die Vermieter als einen Anreiz für Wohnungsunternehmen sieht, mehr in die energetische Sanierung zu investieren, kritisierte Gedaschko, dass damit besonders Unternehmen, die bereits viel in den Klimaschutz investiert haben, bestraft würden. Pro-

„Wir brauchen eine verantwortungsbewusste politische Haltung, sich in den Städten eindeutig gegen Segregation zu stellen.“

Dr. Christian Pfeffer-Hoffmann
Minor-Institut

nold schlug vermittelnd ein digitales System vor, mit dem Verbraucher den Energieverbrauch in der Wohnung im Blick behalten können, und betonte, dass mehr erneuerbare Energien benötigt würden.

Gedaschko verwies auf das Balt-Best-Projekt (siehe DW 9/2020, S. 26) bei dem nachgewiesen werde, wie smarte Technik Nutzer und Wohnungsunternehmen dabei helfen könne, mit geringinvestiven Maßnahmen bis zu 15 % Endenergie einzusparen.

Auch müsse man überlegen, wie herkömmliche Fernwärmenetze zu grünen Wärmenetzen gemacht und wie die Abwärme von Gewerbebetrieben oder Serveranlagen genutzt werden könnten. Gedaschko rief die Politik dazu auf, die ausgestreckte Hand der willigen Wohnungsunternehmen anzunehmen und auf den Austausch mit Zusammenschlüssen von Vordenkern – wie der Initiative Wohnen 2050 – zu setzen.

Sorcha Edwards, Generalsekretärin des Dachverbandes Housing Europe aus Brüssel, erläuterte die Verschärfung der europäischen Klimaziele. Es gelte das Bewusstsein dafür zu schärfen, dass es ohne richtige Förderung zu sozialen Verwerfungen kommen könnte, da sich viele Menschen in Europa sowieso abgehängt fühlten. Die Wiederaufbaumittel der EU sollten dazu genutzt werden, Modernisierungen und die dezentrale Energieerzeugung voranzubringen.

Soziale Gerechtigkeit

Im Mittelpunkt der Diskussionsrunde zum Thema Gerechtigkeit standen die Ergebnisse der vom GdW beauftragten und zum Tag der Wohnungswirtschaft veröffentlichten, vertiefenden Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ des Minor-Instituts. Gemeinsam mit Bernhard Daldrup, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, sprachen GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht und Minor-Geschäftsführer Christian Pfeffer-Hoffmann über die Bedeutung von Wohnquartieren. Die Studie zeigt auf, dass sich in der Corona-Krise die Situation in etwa der Hälfte der Quartiere verbessert und in der anderen Hälfte verschlechtert hat. Pfeffer-Hoffmann erläuterte, dass viele Quartiere unter Druck stünden: die Zunahme von Arbeitslosigkeit, Armut und Perspektivlosigkeit zeichne einige Quartiere aus. Schon in den zurückliegenden Jahren habe sich die soziale Lage und die Segregation in manchen Quartieren verschärft. Nun, da die Corona-Pandemie viele soziale und wirtschaftliche Einschränkungen mit sich bringe, verstärkten sich die Problemlagen, vergrößere sich die Armut und die Angst vor einer Verarmung – allerdings stiegen auch die Chancen für Intervention. Lieberknecht betonte die Bedeutung eines professionellen Quartiersmanagements. Wohnungsunternehmen seien mit ihrem Engagement in den Wohngebieten von der Seniorenbetreuung bis zur Jugend-, Sozial- und Bildungsarbeit wichtige Akteure und langfristige Stabilitätsanker. Allerdings dürfe man ihnen allein nicht die gesellschaftliche Reparatur überlassen. Staatliche Unterstützung sei dringend notwendig und sichtbare Maßnahmen Bedingung für die Aktivierung der Bewohner. Dem pflichtete Daldrup bei: Soziales Bauen bedeute nicht nur eine Fokussierung auf günstige Mietpreise, sondern beispielsweise auch das Schaffen von Räumen für den Austausch und die Beteiligung. Entscheidend sei das „richtige“ Bauen, war sich die Runde einig. Lieberknecht verwies auf die Bedeutung der Städtebauförderung und auf die zentrale, lang-



Berliner Morgenpost-Chefredakteurin Christine Richter (l.) sprach mit dem Vorstandsvorsitzenden der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina Frank Schrecker und Moderatorin Katie Gallus über den Berliner Mietendeckel

fristige Wirkung von Programmen wie „Soziale Stadt“. Bundeskanzleramtschef Prof. Dr. Helge Braun ging in seinem Vortrag auf die Folgen der Corona-Pandemie ein. Die Prioritäten und die Ansichten darüber, wie und wo Menschen wohnen möchten, würden sich stark verändern.

Gremien, Stipendien und Spenden

Neben dem Verbandsratsvorsitzenden Franz-Bernd Große-Wilde (Spar- und Bauverein Dortmund eG) wurden auch seine Stellvertreter Rolf Buch (Vonovia SE), Klaus Graniki (Dogewo Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH) und Axel Fietzek (LebensRäume Hoyerswerda eG) erneut für fünf Jahre in das Präsidium des GdW gewählt. Der Finanz- und Prüfungsausschuss erhielt mit Johanna Coleman (BASF Wohnen + Bauen GmbH) und Uwe Menges (Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Rüsselsheim) neue Mitglieder sowie mit Maximilian Hahn (Stadtbau Amberg GmbH) einen neuen Vorsitzenden.

Auch die besten Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann bei einem GdW-Mitgliedsunternehmen wurden wieder mit Stipendien für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule ausgezeichnet: Niels Schröder, Carla Frömbing und Marco Heng.

Um Spenden warb der Generalsekretär der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) Gerhard Müller. Durch die Pandemie habe es 2020 nur wenige Veranstaltungen gegeben. Das Spendenvolumen sei zurückgegangen. Er nahm den Spendencheck von Vodafone Kabel Deutschland daher dankend entgegen: 20.000 € für den Bau eines Gesundheitszentrums in Nepal. —

EU-KLIMAZIELE BIS 2050

Jetzt das Richtige tun

„Klotzen statt kleckern“: Das ist die Devise, wenn die EU-Klimaziele für 2030 und 2050 erreicht werden sollen. Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Aufgaben. Aus der Gründungsidee der Initiative Wohnen 2050 im Januar 2020 ist ein wachsender und produktiver Kreis von Verbänden und Wohnungsunternehmen geworden.

Von Anke Brockert

Das Jahr 2020 war für die Partner der Initiative Wohnen 2050 e. V. (IW.2050) mit 29 Web-Konferenzen, -Seminaren, -Workshops und -Dialogen mit Praxisaustausch, Vorträgen, Foren und einer Podiumsdiskussion mit Experten arbeitsreich. Nun gilt es für die beteiligten Unternehmen, dieses gebündelte Wissen beim Erstellen ihrer individuellen Klimastrategien zu nutzen. Eine



„Auf dem Weg zum Erreichen der Klimaziele müssen Vermieter und Mieter gemeinsam an einem Strang ziehen.“

Axel Gedaschko, GdW-Präsident

Herkulesaufgabe! Denn eine solche Strategie hat viele komplexe Facetten: die CO₂-Ist-Bilanz, die Prüfung geeigneter Technologien im Gebäudebestand zur Definition eines zielkonformen Entwicklungspfads bis 2050 sowie die Ermittlung der finanziellen Auswirkungen auf die Unternehmensbilanz. Daraus resultiert der Bedarf an staatlichen Zuschüssen.

Parallel dazu arbeitet die IW.2050 an einem Praxisbericht mit Erkenntnissen und Handlungsableitungen. Denn neben den Maßnahmen, die die Unternehmen selbst beeinflussen können, ist für das Erreichen der gesetzten Ziele bis 2050 auch das Handeln der nationalen und europäischen politischen Entscheidungsträger maßgebend. Sie benötigen Fakten, um letztendlich festzulegen, welche tragfähigen, verbindlichen und zukunftsrelevanten Gesetzgebungen und Förderungen zum Tragen kommen. Denn die gesteckten Ziele sind hoch: Gilt es zunächst den Ausstoß an Treibhausgasen gegenüber den Werten von 1990 um 55 bis 60 % zu verringern, ist bis 2050 der komplette Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral zu stellen.

Fachliche Expertise auf allen Ebenen

Schon seit der Gründung in Berlin unterstützen Experten der Wohnungswirtschaft die Initiative: Vorweg der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Dessen Präsident Axel Gedaschko bringt Situation und Intention auf den Punkt: „Auf dem Weg zum Erreichen der Klimaziele müssen alle gemeinsam an einem Strang ziehen, sowohl Gebäudeeigentümer und Vermieter als auch Bewohner beziehungsweise Mieter. Keine Seite darf dabei finanziell überlastet werden.“ Politik und Wirtschaft müssten sich deshalb auf diejenigen Maßnahmen konzentrieren, die am kostengünstigsten sind und gleichzeitig am meisten Energieeinsparung bringen. Für die weiteren notwendigen, hohen Investitionen in die energetische Sanierung und die Ausstattung der Gebäude mit smarterer Technik seien staatliche Zuschüsse notwendig. Dazu seien insbesondere ergänzend die Einnahmen aus der CO₂-Abgabe wieder in den Investitionskreislauf zu bringen. Und die CO₂-Abgabe selber müsse gerecht, also nach dem Verantwortungsprinzip zwischen Mietern und Vermietern, aufgeteilt werden.

„Der Politik bieten wir dabei unsere ausgestreckte Hand an, um gemeinsam mit den sozialverantwortlichen Wohnungsunternehmen sowie Zusammenschlüssen von Vordenkern – wie der Initiative Wohnen 2050 – eine sozial gerechte Strategie für den Klimaschutz auf den Weg zu bringen.“

Ebenso vom Start weg mit dabei sind der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft sowie als Bildungsein-

richtung der Branche die EBZ Business School. Seither hinzugekommen sind unter anderem der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen, der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen und



Anke Brockert

Dipl.-Journalistin
hd...s Agentur für
Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
WIESBADEN



Mit provokativ formulierten Postkarten schafft die Initiative Wohnen 2050 Aufmerksamkeit für mehr Klimaschutz



„Die Modernisierungsquote in der Wohnungswirtschaft muss massiv gesteigert werden!“

Julia Antoni, Stellv. Vorständin IW.2050, Bereichsleiterin Unternehmensentwicklung/Kommunikation Bauverein AG

der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen.

Von null auf 69

69 Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland sowie neun institutionelle Partner beteiligen sich inzwischen am kontinuierlichen Wissenstransfer des Zusammenschlusses. 28 weitere haben Interesse bekundet. Obwohl alle Veranstaltungen Corona-bedingt ausschließlich online möglich waren, blieb der intensive Erfahrungsaustausch davon unberührt. Die stetig wachsende Partnerzahl der IW.2050 führt Felix Lüter, Geschäftsführender Vorstand der IW.2050, auch auf das kooperative Miteinander zurück. „Die IW.2050 ist ein Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen für Wohnungsunternehmen und sieht sich als Unterstützer der etablierten Branchenverbände. Wir wachsen zusammen und erstarken, indem wir die Bedürfnisse und Erwartungen unserer Partnerunternehmen noch besser kennenlernen und uns gegenseitig bestmöglich beim Erarbeiten der individuellen Klimastrategien helfen. Mit den erarbeiteten Fakten können wir dann zielgerichtet unsere Verbände bei ihrer politischen Arbeit unterstützen.“ Auch die konstruktiven Arbeitstreffen mit den Verbänden seien als Basis für weitere Aktivitäten und Netzwerkarbeit unverzichtbar.

Werkzeuge für eine individuelle Klimastrategie

Zehn Monate nach dem Start hat die IW.2050 nun schon das dritte praxisnahe Excel-Werkzeug bereit-

gestellt, um einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2050 zu realisieren. Das neue Finanzierungswerkzeug komplettiert das Anfang 2020 erstellte CO₂-Bilanzierungswerkzeug sowie das zur Jahresmitte entstandene Technik-Werkzeug. Alle drei stehen den Partnern uneingeschränkt zur Verfügung, damit diese eine eigene Klimastrategie für ihr Unternehmen aufbauen können. Zudem helfen sie auch, die Auswirkungen auf die jeweiligen Liegenschaften sowie auf die betriebswirtschaftlichen Bilanzen zu analysieren und zu bewerten. Michaela Meyer, Mitglied der Geschäftsleitung und Bereichsleitung Bestandsentwicklung der Joseph-Stiftung: „Ich staune über das Erreichte: die pragmatischen Werkzeuge, die umfangreiche Vermittlung der Informationen, die hohe Teilnehmerzahl bei den Veranstaltungen, die engagierten und fundierten Beiträge im Chat. So schnell und zielgerichtet hatte ich die Arbeit nicht erwartet.“ Nach wie vor agiert die Vereinigung nach dem Open-Source-Prinzip und klassischem Benchmarking: Einerseits wird Wissen eingebracht, parallel profitiert jeder aber auch vom Erfahrungsschatz anderer Partner. Die Expertise – etwa aus Pilotprojekten – wird geteilt und dokumentiert. Vernetzung und stetiger Austausch sind feste Bestandteile aller Formate, hinzu kommt eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit. Die Website (www.iw2050.de) verfügt über einen Login-Bereich, in dem alle Dokumentationen und Ergebnisse der Veranstaltungen zur weiteren Nutzung durch die Partner eingestellt werden.



„Die IW.2050 ist ein Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen und unterstützt die etablierten Branchenverbände.“

Felix Lüter, Geschäftsführender Vorstand der IW.2050

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein Dortmund eG, beschreibt die Motivation zum Anschluss seines Unternehmens: „Die Initiative ermöglicht einen fachlichen Austausch, in dem konkrete Lösungsstrategien zur CO₂-Berechnung diskutiert und strategisch umgesetzt werden. Durch eine gute Organisation und den fachlichen Diskurs überzeugt die Initiative Wohnen 2050 und entwickelt praxisnahe sowie lösungsorientierte Handlungsansätze zur Erreichung der Klimaziele.“

Die Satzung sieht Jahresbeiträge von 1.500 bis maximal 10.000 € vor, basierend auf der jeweiligen Unternehmensgröße. Interessierte Unternehmen, die beitreten möchten, müssen nicht befürchten, den Anschluss zu verpassen: Neu hinzukommenden Akteuren wird schnell der fachliche Einstieg ermöglicht, alle bisher erarbeiteten Strategien werden vorgestellt und erläutert.

MÖBLIERTE APPARTEMENTS AUF ZEIT – EIN GESCHÄFTSFELD FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN?

Bleiben für Berufsnomaden

Die moderne Arbeitswelt braucht passende Wohnungsangebote: kompakt, flexibel, komfortabel. Im gewerblichen Bereich zählen möblierte Apartments auf Zeit schon länger zu den Shootingstars am Immobilienmarkt. Inzwischen zieht die Wohnungswirtschaft nach. Und die Werkswohnung erlebt in neuem Format ihr Comeback.

Von Sabine Richter

Möblierte, für Tage, Wochen oder Monate vermietete Apartments sind vor allem in Universitäts- und Großstädten en vogue. Schon lange richten sich die Konzepte nicht mehr nur an Studierende.

Immer häufiger mieten Urlauber Apartments statt Hotelzimmer. Aber auch Geschäftsreisende, Berufswechsler, Dienstleister und Freiberufler haben die verschiedenen Spielarten des möblierten Wohnens auf Zeit zum Megatrend im Bereich des urbanen Wohnens gemacht – und das dürfte auch die Corona-Krise zumindest grundlegend nicht ändern. Diese Apartments sind in der Regel inklusive Küchenzeile und Bad circa 20 bis 40 m² groß, modern und komplett eingerichtet mit optimalem Raumzuschnitt. Sie sind komfortabel und flexibel wie ein Hotel, dabei aber günstiger.

So unterschiedlich die Zielgruppen sind, so unterschiedlich sind auch die Konzepte. Sie reichen von einfachen Wohnlösungen bis hin zu Angeboten mit üppigen Zusatzangeboten: Oft erledigt ein Hausmeister Kleinreparaturen, es gibt Wäsche- oder Reinigungsservice, Waschsalon, Concierge, Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze. Unerlässlich sind eine zentrale Lage, ein ÖPNV-Anschluss oder Carsharingangebote. Manche Wohnungen werden nur möbliert, andere „löffelfertig“ angeboten, also inklusive Geschirr und Hauswäsche, sodass der Mieter nur mit

einem Koffer und seiner Zimmerpflanze einziehen muss. Schnelles Internet ist ohnehin obligatorisch.

Damit den Mietern der Miniwohnungen die Decke nicht zu sehr auf den Kopf fällt, haben die meisten dieser Häuser größere Gemeinschaftsflächen. Ein Beispiel dafür sind die „Creative Blocks“ am Hamburger Baakenhafen. Sie bieten ein großes Wohnzimmer mit Balkon zum Wasser für jeweils sieben Wohnungen, es gibt einen Yogaraum, ein schallisoliertes Musikzimmer, eine Bibliothek zum Lesen und Klönen sowie ein Gästeapartment, das von jedem Bewohner zusätzlich angemietet werden kann.

Der Übergang zu Serviced Apartments, die zu den gewerblichen und damit umsatzsteuerpflichtigen Angeboten gerechnet werden, ist zunehmend fließend. Im Gegensatz zu den wohnwirtschaftlichen Konzepten werden hier Hotel-ähnliche Leistungen angeboten: die Apartments können für eine Nacht oder bis zu sechs Monate angemietet werden. Sie bieten den Komfort einer Wohnung und den Service eines Hotels: möbliert, vollausgestattet, mit kleinen Küchen und mitunter auch Gemeinschaftsflächen. Je nach Konzept reicht das Serviceangebot von „limited“ bis „full“. Gehört Ersteres eher zu den Serviced Apartments, entspricht Letztes eher den Aparthotels. Anbieter sind klassische Hotelunternehmen wie Adina, Lindner, Marriott – oder neuere Player wie Stayery.

Rasant wachsender Markt

Dieser ehemalige Nischenmarkt hat sich rasant entwickelt, sagt Anett Gregorius, die bereits 1999 mit



Sabine Richter
freie Immobilien-
journalistin
HAMBURG

ihrer Agentur „Apartmentservice“ in dieses Spezialsegment eingestiegen ist und damit zu den Pionieren zählt. Mehr als 35.000 Apartments in weltweit 120 Städten können derzeit über ihre Plattform gebucht werden. Die günstigsten Angebote gibt es ab 900 € im Monat, im Schnitt sind es 1.500 € für ein Einzelzimmerapartment. Die tageweise Anmietung kostet im Schnitt 100 € am Tag. Für alle Angebote gilt, je länger die Mietdauer, desto günstiger wird es.

Eine immer bedeutendere Kundengruppe für Serviced Apartments sind Geschäftsreisende, die projektbezogen unterwegs sind und nicht mehr in einer standardisierten Hotelumgebung übernachten möchten. Zielgruppe sind in den Metropolen aber auch zunehmend Touristen, vor allem Familien, die das größere Platzangebot und die Möglichkeit zur Selbstversorgung schätzen. Diese Entwicklung habe die Hotelbranche, die die Produkte zuerst belächelte, kalt erwischt, sagt Gregorius. Inzwischen habe die Branche umgedacht. Kaum eine Hotelmarke kommt inzwischen um ein eigenes Serviced-Apartment-Label herum. Vorreiter auf dem deutschen Markt waren seit 1982 die Living Hotels. Die Marktführerschaft in Deutschland haben inzwischen die Adina



Stayery-Apartment in Bielefeld mit einem jungen, urbanen Design: Ab drei Monaten kostet ein Apartment ab 1.090 € monatlich

Hotels übernommen, deren Apartments nicht nur mit einer vollausgestatteten Küche, sondern auch mit Waschmaschine und Trockner versehen sind. Aktuell machen die Serviced Apartments einen Anteil von rund 3,9 % am klassischen Hotelmarkt aus, der bis 2030 – so erwartet es Gregorius – einen Anteil von rund 10 % aufweisen wird. >



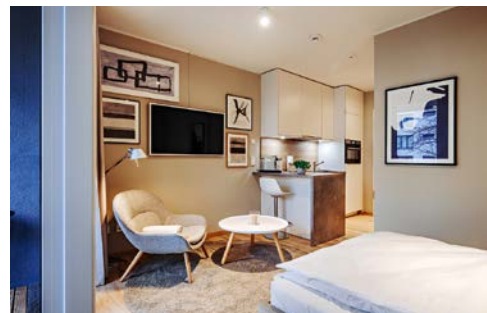
Die Apartments des Anbieters "Downtown Apartments" Berlin GmbH sind modern ausgestattet. Sie liegen in Berlin-Wedding und Berlin-Mitte

Laut Gregorius umfasst der deutsche Markt inzwischen rund 34.000 Einheiten in gewerblichen Appartementhäusern, wobei Gebäude ab 15 Einheiten erfasst werden. Wenn man auch die Einzelappartements mitzählte, könnten es auch 45.000 bis 50.000 sein, schätzt sie. In dieser Zählung dürften aber auch Ferien- und Monteurswohnungen enthalten sein, so Gregorius. Deutlich wird: Der Markt ist sehr heterogen. „Die Abgrenzung der einzelnen Betriebstypen ist nicht einfach, zumal in der jüngeren Vergangenheit viele neue Anbieter mit neuen Konzepten und Marken auf den Markt gekommen sind“, betont sie. Zumeist gehe es um ganze Gebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen mit einem einheitlichen Bewirtschaftungs- oder Vermietungskonzept.

„Für das wohnungswirtschaftliche Segment liegen noch keine verlässlichen Zahlen vor“, erklärt Gregorius, „die Akteure sind dort noch sehr zurückhaltend und beteiligen sich nicht am Benchmarking.“ Sicher sei nur, dass auch hier das Angebot größer werde.

Blieben für junge Berufsnomaden

Verantwortlich für das bisherige Wachstum, das selbst manchen Experten erstaunt hat, sind soziale Veränderungen und neue Arbeitswelten. Steigende Mobilität, häufiger Berufswechsel, permanente Weiterbildung, Versingelung und Verstädterung seien die Megatrends, die auch neue, mobile Wohnformen erforderten, sagt Gregorius. Viele jüngere Menschen wollten auch nicht mehr alles besitzen, sondern seien bereit zu teilen und gingen deshalb mit viel weniger „Gepäck“ durchs Leben. Zudem werde der Recruiting-Aspekt immer wichtiger: In den großen Städten mit engem Wohnungsmarkt blockten große Unternehmen bei den Anbietern von Appartementanlagen ganze Wohnungskontingente; neue Mitarbeiter von



Das VWI-Angebot Space bietet 60 möblierte Apartments mit individueller Ausstattung in drei unterschiedlichen Größen: Appartement der Kategorie Superior (circa 46 m², oben) und der Kategorie Urban (etwa 26 m², unten)

außerhalb können erst mal einziehen und in Ruhe den Wohnungsmarkt sondieren. Auch das Thema Homeoffice im zweiten Zuhause gewinnt dabei an Bedeutung. Diese Trends hätten die meisten klassischen Wohnungsmarktakeure komplett verschlafen. Es komme erst allmählich in den Köpfen an, dass man insbesondere die engen und teuren Wohnungsmärkte von dieser Nachfragergruppe auch entlasten könne, sagt Gregorius.

Das vergleichsweise hohe Renditeniveau zieht private wie institutionelle Investoren an. Die Quadratmetermieten sind vergleichsweise hoch, auch eine geringere Regulierung und damit ein kurzfristig höheres Potenzial für ein Mietwachstum spielen dabei eine Rolle. Zudem kämpft der Vermieter nicht mit Mietnomaden, die man nur schwer wieder los wird. Und Mieter, die die Wohnung



Damit die Unternehmen der Region junge Fachkräfte und Akademiker mit einer Wunschwohnung anlocken können, hat die Aufbaugemeinschaft Espelkamp ein besonderes Angebot geschaffen: Apartments mit Service und unter anderem großzügigen Gemeinschaftsflächen

verwüsten, scheinen auch selten vorzukommen. Dem steht aber ein höheres Leerstands- und Instandhaltungsrisiko gegenüber.

Der Markt werde aber weiter wachsen, so Karsten Jungk, Geschäftsführer des im Bereich gewerbliches Wohnen tätigen Beratungsunternehmens Wuest Partner Deutschland. Doch nach der Corona-Krise könnte eine neue Zeitrechnung beginnen, dämpft Anett Gregorius die Hoffnung auf die ungebrochene Fortsetzung des Booms. Niemand werde auf die Top-Zahlen von 2019 aufsetzen können. „Auch wenn die Serviced Apartments im Vergleich zu Hotels (bisher) viel besser durch die Krise gekommen sind, wird das Geschäft, wie wir es bis Februar 2020 noch gekannt haben, angesichts der gekürzten Reisebudgets in den Unternehmen so schnell nicht zurückkehren“.

Standortfaktor Wohnen

Der Grund, weshalb auch die Wohnungswirtschaft in das Marktsegment „möblierte Kleinwohnungen“ eingestiegen ist, hat gute Gründe: Unternehmen wissen, dass der „Kampf um die Köpfe“ auch über das Wohnen geht. Die Werkswohnung erlebt in neuem Format ihr Comeback: „Unternehmen setzen immer häufiger auf das Kombi-Modell Job plus Wohnung und reagieren dabei auf den Wohnungs- und Fachkräftemangel“, sagt Arnt von Bodelschwingh, Geschäftsführer des Berliner Instituts Regiokontext und Leiter der unter anderem vom GdW beauftragten Studie „Mitarbeiter-Wohnen“ (siehe DW 5/2020, S. 64). Beinahe täglich

Soziale Veränderungen, neue Arbeitswelten, steigende Mobilität und häufige Jobwechsel erfordern andere Wohnformen.

tauchten bundesweit neue Fallbeispiele auf, weiß Bodelschwingh. Allein 2019 hat Regiokontext mehr als 60 private wie öffentliche Projekte gezählt. Insgesamt wisse man von etwa 250 Initiativen: So bietet die Deutsche Bahn ihren Mitarbeitern möblierte Apartments in verschiedenen Großstädten mit engem Wohnungsmarkt an. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) will auf eigenen Flächen 6.000 bis 8.000 Wohnungen für Bundesbedienstete errichten. Außerdem überlegt der Bund, sich Rechte bei geplanten Neubauten zu sichern, wenn entbehrliche Liegenschaften verkauft werden. Die Fachgemeinschaft Bau plant bezahlbaren Wohnraum für Beschäftigte der Baubranche. Und in Berlin-Lichtenberg stellte die Polizei der Immobilienfirma Berlinovo ein Grundstück für den Bau von 101 Wohneinheiten für Polizeischüler zur Verfügung. Deutlich wird: Bedarf ist vorhanden und Varianten gibt es viele, von der Starterwohnung über ein dauerhaftes Mietwohnungsangebot bis hin zur Unterstützung bei der Eigentumsbildung. Und



Eingebettet in das neue Quartier Ostlandpark, in der Ostlandstr. 25 und 27, im Zentrum Espelkamps, entstehen die neuen Appartementhäuser für Fachkräfte. Der Spatenstich fand im August 2020 statt

da die Zeichen häufig auf Zusammenarbeit stehen, kommen Wohnungsunternehmen als Partner kleiner, mittelständischer oder großer Unternehmen infrage.

Wunschwohnung und Welcomehouse in Espelkamp

Ein Paradebeispiel für eine gelungene Kooperation liefert die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH. Bereits seit 2005 entwickelt das nordrhein-westfälische Wohnungsunternehmen spezielle Wohnangebote für die Beschäftigten der ansässigen Unternehmen. Dafür hat Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt selbst die Initiative ergriffen. „Wir pflegen enge Kontakte zu den Personalabteilungen und haben schlicht gefragt, welche Wohnangebote den Firmen fehlen“. Ergebnis sind 22 voll möblierte Gästewohnungen und zwei Wohnungen für Wohngemeinschaften. Sie werden von ansässigen Unternehmen dauerhaft angemietet. „Deren Mitarbeiter leben hier zwischen sechs Monaten und vier Jahren“, erklärt Schmidt. Das Wohnungsunternehmen organisiert Reinigung und Bettwäschewechsel.

Vor allem das aktuelle Projekt soll das Problem der Espelkamper Unternehmer lösen helfen: Wie lockt man junge Akademiker, die an großstädtische Freizeit- und Gastronomieangebote gewöhnt sind, an den ländlichen Standort Espelkamp? Und wie sorgt man dafür, dass sie bleiben? Die jungen Fachkräfte in normalen Mietwohnungen unterzubringen, klappt nicht. „Wir haben es versucht, aber die 'Neuen' passen nicht in unsere Mieterstruktur“, so Schmidt.

Eine Umfrage zur Wunschwohnung zeigte dann, wie Jungakademiker wohnen möchten: in schicken, praktischen Wohnungen, mit schnellem Internet und verschiedenen zeitsparenden Angeboten für Reinigung oder Wäschewechsel, einem Hausmeister als Ansprechpartner für Kleinreparaturen oder Fragen, Fitnessräume, Dachterrasse oder Innenhof. Aber >



Auch im Appartementhaus Splace gibt es großzügige Gemeinschaftsräume: hier der große Lounge-Bereich im Erdgeschoss

vor allem möchten sie unter sich sein. „Wir brauchen eine Gemeinschaft aus einem Guss“, weiß Schmidt.

Aus dieser Umfrage ist das Projekt „Welcomehouse“ mit 15 Wohnungen entstanden. Damit sich die jungen Leute wohlfühlen und in dem Städtchen nicht vereinsamen, sind große Gemeinschaftsflächen geplant: eine Dachterrasse, ein Loungebereich zum Beispiel zum Fernsehen, eine 60 m² große Küche, in der gemeinschaftlich gekocht und gegessen werden kann. Ein Teil der 40 bis 50 m² großen Apartments ist voll möbliert; je nach Ausstattung kosten sie ab 700 € im Monat. Die Miete inkludiert Nebenkosten, Internet und die Nutzung der Gemeinschaftsflächen.

Das Projekt ist eine Kooperation mit dem Elektronikunternehmen Harting und dem Webhosting-Unternehmen CM Service. Die Unternehmen haben die Wohnungen für zehn Jahre gemietet, um sie ihren Mitarbeitern zur Verfügung zu stellen. „Während wir das Investitionsrisiko tragen, tragen die anderen Partner das Leerstandsrisiko“, so Schmidt. Die Fertigstellung ist für Oktober 2021 geplant.

Splace – Business-Apartements à la VW

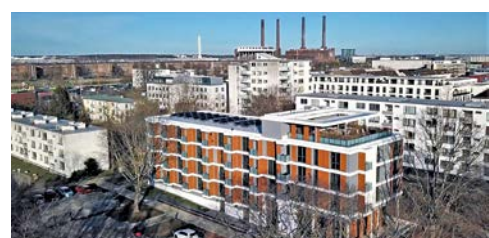
Seit 1953 bietet VW in Wolfsburg seinen Beschäftigten Wohnungen an. Nun kam ein neues Produkt hinzu: Ende Januar 2020 hat die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) in unmittelbarer Nähe zum Wolfsburger Werk eine Anlage mit möblierten Wohnungen offiziell eingeweiht. Bei der Konzeption hat sich das Unternehmen von Anett Gregorius' Beratungsunternehmen unterstützen lassen. Zielgruppe für die 60 hochwertig ausgestatteten Ein- und Zweizimmerapartements sind Manager, Projektmitarbeiter oder Fachkräfte, die befristet bei oder für VW arbeiten und ein Zuhause auf Zeit benötigen. „Die Apartments unter dem Markennamen Splace sollen die Lücke zwischen Hotel und Mietwohnung schließen“, sagte VW-Immobilien-

Geschäftsführer Meno Requardt bei der Einweihung des Projekts, das sich VW-Immobilien 8,9 Mio. € kosten ließ.

Die Mieten starten bei 1.390 € monatlich für die kleinen Apartments, die großen kosten inklusive aller Nebenkosten 2.090 €. „Es gibt Mieter, die selbst ihre Miete zahlen, in der Regel haben wir aber Firmenanmietungen von Projektpartnern und Zulieferunternehmen“, sagt Pressesprecher Tobias Fruh. Die Mietverträge für die Apartments mit den Ausstattungsstufen Urban, Comfort und Superior laufen mindestens vier Wochen. Im Mietpreis enthalten sind die freie Nutzung des Fitnessbereiches und der möblierten Dachterrasse, Parkplätze, Ladevorrichtung für E-Fahrzeuge, schnelles Internet, Servicebox für Paketlieferungen, in die auch Wäsche für die Reinigung gepackt werden kann

und die wöchentliche Reinigung des Apartments. Ein Kundenbetreuer ist Ansprechpartner vor Ort. „Damit wollen wir unseren Mietern möglichst viel vom Alltag abnehmen, damit sie sich voll auf ihre Arbeit hier am Standort konzentrieren können“, so Requardt.

„Der Wolfsburger Wohnungsmarkt ist eng und wenig abwechslungsreich, ein modernes Wohnangebot für unsere Mitarbeiter sehen wir als Standortvorteil und Beitrag zu einem attraktiven Unternehmensimage“, sagt Ulrich Sörgel, VWI-Prokurist und Leiter Wohnimmobilien. Das Unternehmen will das Wolfsburger Haus als Blaupause für weitere Projekte an Standorten mit Fachkräftezugang nutzen, etwa in Hannover oder auch in Zwickau, einem aufstrebenden Standort für die E-Mobilität. Im Praxistest sind auch verschiedene Smart-Home-Lösungen – das Gebäude ist komplett vernetzt. „Wenn die Voraussetzungen passen, können wir uns weitere Serviced Apartments vorstellen. Aufgrund der aktuellen Corona-Situation müssen wir hier aber die weitere Entwicklung abwarten“, erklärt Sörgel. Das Projekt werde gut angenommen. „Wir sind im Dezember 2019 an den Markt gegangen und waren bereits Ende Januar 2020 voll ausgebucht.“



Die Business-Apartements von VWI heißen Splace: drei Komfort-Kategorien stehen zur Verfügung, viele Serviceangebote sowie eine große Dachterrasse

AUSBLICK 2021

Trendwende am Wohnungsmarkt in Sicht

Das Jahr 2020 war ein außergewöhnliches Jahr. Die Corona-Pandemie wird auf den Immobilienmärkten auch weit über die aktuelle Situation hinaus Auswirkungen haben. Doch wie werden sich die Wohnungsimmobiliemärkte entwickeln? Ein Ausblick auf 2021.

Von Prof. Dr. Günter Vornholz

Für die Wirtschaft hat das Coronavirus deutliche Folgen – auch wenn sie mit der Krise bislang besser klarkommt, als befürchtet wurde. Für das Jahr 2020 wird dennoch ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von über 5 % erwartet.

Besonders betroffen sind die Investitionen der Unternehmen und der Außenhandel sowie serviceorientierte Branchen wie Hotels oder Gastronomie. Der private Konsum hat auch abgenommen, wird aber gestützt durch die Maßnahmen der Bundesregierung (unter anderem Kurzarbeitergeld).

Nach wie vor sind die Prognosen über die zukünftige Wirtschaftsentwicklung sehr unsicher. Die Aufholeffekte im Jahr 2021 fallen wohl nicht so stark aus wie zuvor erwartet oder kommen eher später. Es wird dennoch mit einem BIP-Wachstum von rund 4 % gerechnet, was aber den Einbruch nicht völlig ausgleichen würde. Das Vorkrisenniveau wird die deutsche Wirtschaft wohl erst 2022 wieder erreichen.

Die folgenden Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsmarkts basieren auf der Annahme, dass es zukünftig nur zu maximal regional begrenzten, aber nicht vollständigen und langfristigen Lockdowns kommt. Zudem wird trotz des Lockdowns im Winter 2020/2021 ein V-Verlauf bei der Wirtschaftsentwicklung angenommen.



Prof. Dr. Günter Vornholz

Professor für
Immobilienökonomie
EBZ Business School
BOCHUM

Werden bald zu viele Wohnungen gebaut?

Seit 2010 steigt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen kontinuierlich an. 2018 war ein Zuwachs von 5.700 Wohnungen auf nunmehr 293.000 Wohnungen im Jahr 2019 festzustellen (siehe Abbildung auf Seite 66). Das entspricht einer Verdoppelung seit 2010. Der Wohnungsbestand ist entsprechend um rund 2 Mio. Wohnungen gewachsen. Zuwächse waren vor allem bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Insbesondere in den Städten zeigte sich eine zunehmende Nachfrage und als Reaktion darauf eine steigende Bautätigkeit. Positiv auf die Nachfrage wirkte sich die Zunahme der Haushaltszahl aufgrund von Migration und Bevölkerungswachstum sowie ein allgemeiner Anstieg der Einkommen aus.

Die Fertigstellungszahlen waren geringer als von der Bundesregierung vorgesehen. Insbesondere die erteilten Baugenehmigungen, die 2019 bei über 360.000 Einheiten lagen, blieben hinter den Erwartungen zurück. Dies führte zu einem Überhang an genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen von fast 70.000 Einheiten, was auch in den Vorjahren jeweils festzustellen war. Ursächlich sind hierfür zum einen die knappen Kapazitäten im Baugewerbe und zum anderen die Spekulation mit Baugrundstücken.

Wohnungsmarktprognosen gehen davon aus, dass der Bedarf an Wohnungen in den kommenden Jahren kontinuierlich zurückgehen wird. Das Schaubild auf Seite 67 zeigt die Prognose der Empirica AG auf der Basis indexierter Datenreihen. Schon in den nächsten Jahren wird der Angebotszuwachs >

die Nachfragezunahme insgesamt übersteigen, auch wenn es regional sicherlich unterschiedliche Entwicklungen geben wird.

Vermietungsmärkte nur noch mit begrenztem Potenzial nach oben

In den 2010er Jahren war der Anstieg der Wohnungsmieten in Deutschland das herausragende Thema sowie daraus folgend die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens, der residentuellen Segregation beziehungsweise der Verdrängung von Bewohnergruppen oder der Ruf nach Regulierung. Der Druck auf den Mietmarkt hat sich nun aber insgesamt reduziert, wenn es auch noch regionale Hotspots gibt. Bundesweit gab es nach den Daten des IVD Immobilienverband Deutschland den schwächsten Mietpreisanstieg der vergangenen zehn Jahre.

Die Wohnungsmärkte waren im Jahr 2020 wie auch in den vergangenen Jahren von unterschiedlichen regionalen Entwicklungen geprägt. In den Städten stieg bislang die Nachfrage schneller, als neue Wohnungen fertiggestellt wurden. So wuchsen die Mieten teilweise stärker als die Inflationsrate, aber längst nicht so stark wie die Kaufpreise. Der Leerstand nahm entsprechend ab und liegt aktuell teils unter der Fluktuationsreserve. Aber auch hier ist eine Trendumkehr in Sicht: Laut des Hamburger Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH haben die Neuvertragsmieten im dritten Quartal 2020 in 28 der 50 teuersten Städte nachgegeben.

Im ländlichen Raum, der von Fortzügen insbesondere jüngerer Menschen geprägt ist, stellt sich eine andere Wohnungssituation dar. Trotz einer sinkenden Bevölkerungszahl wurden vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, sodass sich der Leerstand erhöhte und der Druck auf die Mieten stieg.

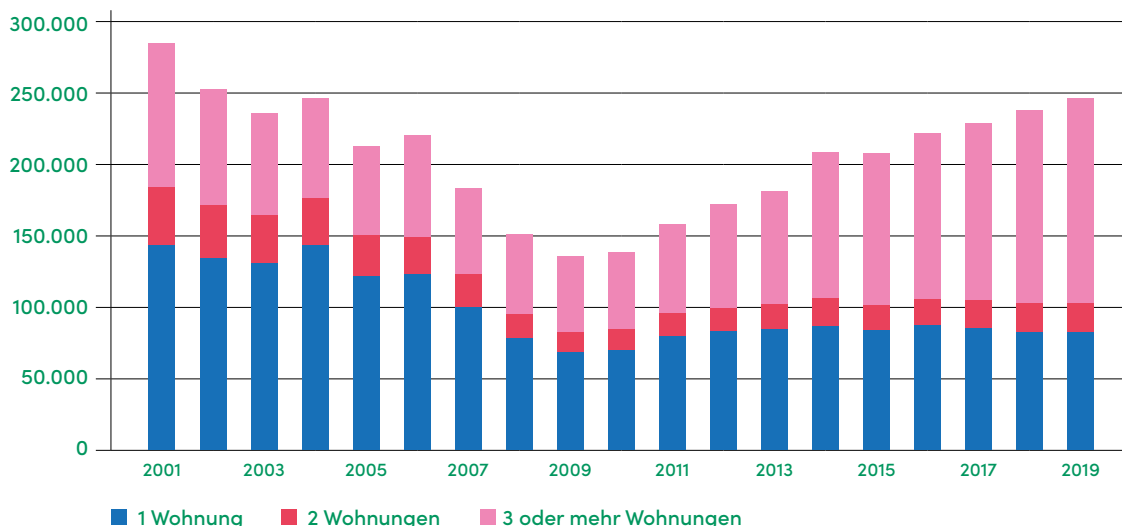
Im Jahr 2021 setzt sich die Trendwende fort. Nachdem in den Vorjahren die Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten durch immer mehr Einwohner für zu wenige Wohnungen sowie höhere Mieten und Preise gekennzeichnet war, nähert sich das Mietwachstum seinem Ende. Das ist vor allem auf zyklische Marktbewegungen zurückzuführen. Die hohen Preis- und Mietniveaus führen dazu, dass zum einen der Zuzug in die Städte nicht mehr so hoch ausfällt und der Fortzug aus der Stadt vor dem Hintergrund geringere Preise im Umland steigt. Gleichzeitig ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den vergangenen Jahren gestiegen.

Trotz der allgemeinen Marktberuhigung herrscht in den beliebten Wohnvierteln innerhalb einer Stadt eine anhaltend hohe Nachfrage, sodass die Mieten hier weiterhin hoch sein und wachsen werden. Hingegen werden zunächst in den Außenbezirken die negativen Folgen zunehmenden Leerstandes zu sehen sein. Die Rahmenbedingungen für die Wohnungspolitik und natürlich auch für Investoren werden sich somit zunehmend ändern.

Im Umland wird es zum einen Nachholeffekte bei den Mietsteigerungen geben. Zum anderen findet ein Ausweichen von der Stadt ins Umland statt,

Baufertigstellungen

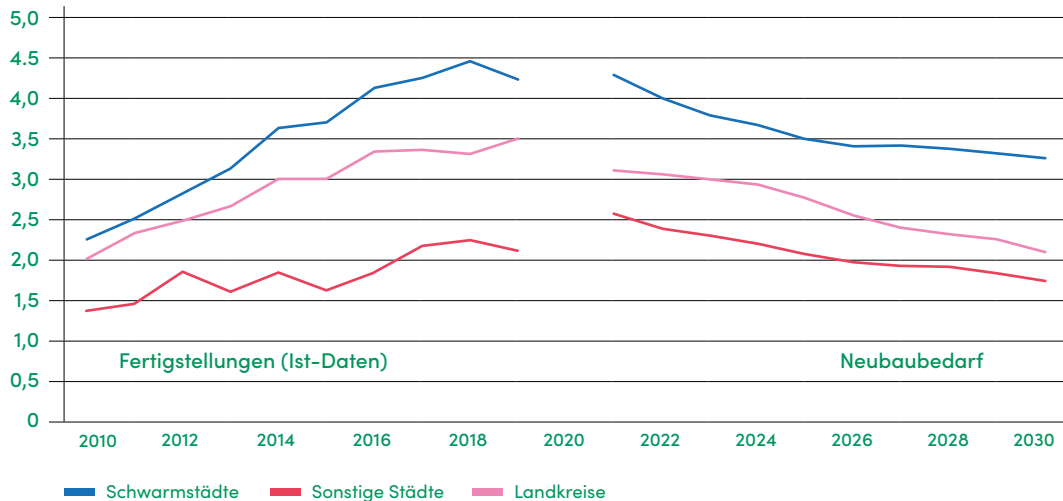
Errichtung neuer Gebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Fertigstellungen und Neubaubedarf

Wohnungen pro 1.000 Einwohner



Quelle: Empirica AG, eigene Darstellung

dessen Ursache die hohen Mieten in der Stadt sind. Beides führt dazu, dass in diesen Regionen mit einer anhaltend hohen Nachfrage die Mieten noch weiter steigen werden. Im ländlichen Raum jedoch bleiben die negativen Rahmenbedingungen bestehen. Fortzüge insbesondere jüngerer Menschen und trotzdem noch anhaltende Fertigstellungen, wenn auch auf einem niedrigen Niveau, lassen den Druck auf die Wohnungsmärkte bestehen. Hier zeichnet sich auch keine Trendumkehr ab.

Anhaltender Anlagedruck lässt Preise weiter steigen

Die Überlegungen der EZB für eine weiteren Lockerung der Geldpolitik führen dazu, dass Immobilien als Anlagealternative weiterhin attraktiv sind. Daher lässt sich kein Ende der Preisrallye absehen.

Für institutionelle Investoren steht der Wohnungsmarkt weiter im Fokus. Die hohe Liquidität und die Niedrigzinsen werden auf absehbare Zeit fortgesetzt, sodass Alternativen weniger attraktiv erscheinen. Das Marktvolumen im Jahr 2020 lag nicht wesentlich unter dem Niveau der Vorjahre. Es stach jedoch der Portfoliokauf eines schwedischen Investors in Berlin heraus, der trotz der starken Mieteregulierungen dort Wohnungen kaufte.

Bei den Portfoliokäufen werden üblicherweise nicht die Spitzenpreise gezahlt, da auch die Wohnungen geringere Mieten aufweisen. Je nach strategischer Ausrichtung der Käufer steht zum einen weiterhin die Aussicht auf Wertsteigerung im Vordergrund. Die Cashflow-orientierten Anleger werden zum anderen jedoch mit geringer steigenden Mieten und Renditen auskommen müssen.

Insbesondere bei institutionellen Marktteilnehmern, wie zum Beispiel Versicherungen, die ihre Garantieverpflichtungen zu erfüllen haben, gelten Wohnimmobilien seit Langem als attraktive Ergänzung zu etablierten Investitionen. Planbare Cashflows und moderate Eigenkapitalanforderungen kennzeichnen diese Investments.

Die Rahmenbedingungen für private Käufe von Wohnimmobilien zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage bleiben positiv. Die EZB-Politik sorgt für anhaltende Niedrigzinsen, sodass Immobilien eine der attraktivsten Anlageformen derzeit sind und auch zukünftig bleiben. So wurden im Jahr 2020 mehr Hypothekenverträge abgeschlossen als im Vorjahr. Dementsprechend bleiben die Transaktionen auf ihrem hohen Niveau. Da die Anzahl der angebotenen Kaufobjekte weiterhin knapp bleibt, trifft ein hohes Interesse an Eigentum auf ein geringes, beschränktes Angebot.

Angesichts dieser Einflüsse ist auch für das Jahr 2021 kein Ende des Booms zu erwarten, auch wenn der Anstieg der Preise geringer als in den Vorjahren ausfallen wird. Trotz des hohen Preisniveaus schätzen die Käufer ihre finanzielle Belastung jedoch als vertretbar ein und sind weiter auf der Suche nach Wohnimmobilien.

Fazit

Die Wohnungsmärkte sind im Vergleich zu anderen Immobilienmärkten oder Wirtschaftsbranchen nicht so stark von der Pandemie betroffen. Jedoch driften die verschiedenen Teilmärkte auseinander: Während die Mieten ihren Boom erlebt haben, werden die Preise weiter steigen.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

EK-02-Abgeltungssteuer vor dem Bundesverfassungsgericht

Mit dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die EK-02-Abgeltungssteuer eingeführt – die zwangsweise Besteuerung noch vorhandener unversteuerter EK-02-Bestände, die vor allem aus der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit resultierten. Dies hat erhebliche Bedeutung für Wohnungsunternehmen.

Von Ingeborg Esser und Antje Große

Der § 38 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) hat mit dem Jahressteuergesetz 2008¹ eine Änderung erfahren, die für Wohnungsunternehmen erhebliche steuerliche Lasten bedeutet hat: die Verpflichtung zur ausschüttungsunabhängigen pauschalen Abgeltung noch vorhandener EK-02-Bestände.

Herkunft und Besteuerung des EK 02

Das sogenannte EK 02 stammt aus dem System des körperschaftsteuerlichen Anrechnungsverfahrens, das bis 2000 galt und ab 2001 durch das Definitivsystem der Körperschaftsteuer ersetzt wurde. Im Zuge des damaligen Systemwechsels wurde unter anderem die Übergangsvorschrift des § 38 KStG eingeführt, die – zeitlich befristet bis 2019 – die Rechtsfolgen des Anrechnungsverfahrens fortführen sollte. Das heißt, kam es während des Übergangszeitraums des § 38 KStG² zu Ausschüttungen, erfolgte für den Teil der Ausschüttung, für den EK 02 als verwendet galt, eine steuerliche Nachbelastung in Höhe von drei Siebtel der Ausschüttung (Herstellung der sogenannten Ausschüttungsbelastung); wurde dagegen nicht aus dem EK 02 ausgeschüttet, blieb dieses weiterhin unversteuert.

Betroffenheit

Von der EK-02-Problematik waren vor allem ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Westdeutschland betroffen, die 1990 aus der Wohnungsgemeinnützigkeit in die Steuerpflicht entlassen wurden. Systemimmanent wurde das während der Steuerfreiheit bis 1990 angesammelte Vermögen einschließlich der stillen Reserven dem EK 02 zugeordnet.

Darüber hinaus verfügten auch Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland über erhebliche Bestände an EK 02, die aus der Teilentlastung der Zinsen für die



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

wohnungswirtschaftlichen Altschulden im Jahr 1993 sowie aus den bis einschließlich 2000 erhaltenen Investitionszulagen stammten.

Systemänderung – EK-02-Abgeltungssteuer

Mit dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die sogenannte EK-02-Abgeltungssteuer eingeführt – die verpflichtende ausschüttungsunabhängige Abgeltung aller noch vorhandener EK-02-Bestände mit 3%.³ Bei einem geschätzten EK-02-Bestand im Bereich der Wohnungswirtschaft von circa 88 Mrd. €⁴ hätte die zwangsweise Besteuerung erhebliche steuerliche Belastungen mit nicht vertretbaren wirtschaftlichen und damit wohnungspolitischen Folgen gehabt.

Antragswahlrecht zur Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG

Im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens konnte erreicht werden, dass die zunächst für alle Unternehmen angedachte verpflichtende EK-02-Abgeltungssteuer in ein Wahlrecht (zumindest) für eine bestimmte Gruppe von Wohnungsunternehmen umgestaltet wurde. Das vom GdW geforderte allgemeine Antragswahlrecht für alle betroffenen Unternehmen wurde nicht gewährt.

Das Antragswahlrecht⁵ wurde eingeräumt ...

- steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG sowie
- steuerpflichtigen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft, an denen unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 50 % juristische Personen des öffentlichen Rechts oder Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG allein oder gemeinsam beteiligt sind, unter der weiteren Voraussetzung, dass deren Umsatzerlöse überwiegend aus der Verwaltung



Antje Große
Referentin Steuern
GdW
BERLIN

und Nutzung eigenen zu Wohnzwecken dienenden Grundbesitzes, der Betreuung von Wohnbauten sowie der Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder Eigentumswohnungen stammen.

Bei Wohnungsunternehmen, die den Antrag auf Weiteranwendung gestellt und die Voraussetzungen bis zum Auslaufen des Übergangszeitraums eingehalten haben, blieb es dabei, dass es nur im Ausschüttungsfall bei Verwendung von EK 02 zu einer Besteuerung diesbezüglich kam. Der Übergangszeitraum des § 38 KStG ist zwischenzeitlich am 31. Dezember 2019 ausgelaufen, so dass bei Ausschüttungen von Wohnungsunternehmen das Thema EK 02 nun keine Rolle mehr spielt.

Wohnungsunternehmen, die die EK-02-Abgeltungssteuer zwangsweise zahlen mussten – das waren regelmäßig private Wohnungsgesellschaften oder Tochterunternehmen von Wohnungsgenossenschaften, die zwar die geforderte (wohnungswirtschaftliche) Umsatzgrenze einhielten, deren Anteile allerdings nicht mehrheitlich von Kommunen oder anderen juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder gemeinnützigen Institutionen gehalten wurden – sind juristisch gegen diese Ungleichbehandlung vorgegangen.

Bundesverfassungsgericht

Ein solches EK-02-Verfahren ist nun beim Bundesverfassungsgericht anhängig.⁶ Vorangegangen war das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28. Oktober 2015.⁷ Der Bundesfinanzhof hielt die EK-02-Abgeltungssteuer und das Antragswahlrecht für verfassungsgemäß. Er verneint einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot des Art. 3 GG. Er stellte zwar fest, dass die Einräumung des Antragswahlrechts eine Besserstellung steuerbefreiter Körperschaften sowie bestimmter Körperschaften und Erwerbs- und Wohnungsgenossenschaften aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft bedeute. Aufgrund des Vorliegens sachlicher Gründe für die unterschiedliche Behandlung innerhalb der Gruppe von Wohnungsunternehmen sei diese Besserstellung jedoch gerechtfertigt. Mithin liege keine Verfassungswidrigkeit vor. Hiergegen wendet sich die Beschwerdeführerin.

Das Bundesverfassungsgericht hat nun die Möglichkeit, sich zur EK-02-Abgeltungssteuer und der Ausgestaltung des Antragswahlrechts zu äußern. Hierfür hat es das Institut der Wirtschaftsprüfer, den Bundesverband der Deutschen Industrie und die Bundessteuerberaterkammer um Stellungnahme zu einem vorgegebenen Fragenkatalog gebeten. Die Art der Fragestellungen lässt darauf schließen, dass sich das Bundesverfassungsgericht nicht nur mit der Herkunft des EK 02 und dem Systemwechsel – weg von der ausschüttungsabhängigen Besteuerung im Verwendungsfall hin zu einer ausschüttungsunabhängigen Abgeltungssteuer – beschäftigen wird. Es wird insbesondere damit gerechnet, dass es sich auch



Die EK-02-Abgeltungssteuer ist nun beim Bundesverfassungsgericht anhängig. Dies ist von erheblicher Bedeutung für Wohnungsunternehmen



Zum Nachlesen ...

Die GdW Arbeitshilfe 58 „Geänderte steuerliche Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ erläutert unter anderem die mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführte Abgeltungssteuer auf die vorhandenen EK-02-Bestände und das Antragswahlrecht zur weiteren Anwendung des § 38 KStG a.F.

Bestellung unter www.gdw.de

mit der Frage auseinandersetzen wird, ob nicht ein allgemeines Antragswahlrecht für alle Unternehmen mit EK-02-Bestand hätte gewährt werden müssen.

Der Ausgang vor dem Bundesverfassungsgericht bleibt abzuwarten. Auch der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände begleiten eine Gruppe von Wohnungsunternehmen im Rahmen eines Musterverfahrens.⁸ Dieses Verfahren ruht bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsbeschwerde.

¹ BGBl. I 2007, 3150.

² Ursprünglich umfasste der Übergangszeitraum 15 Jahre; dieser wurde später auf 18 Jahre verlängert (31.12.2019).

³ vgl. § 38 Abs. 4 ff. KStG 2002 i.d.F. JSiG 2008.

⁴ Vom Gesamtbestand an ehemaligem EK 02 von circa 98 Mrd. € (siehe Ziffer 28 der BR-Drucksache 220/07 – Beschluss – vom 11.5.2007) entfielen rund 78 Mrd. € auf die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Westdeutschland und geschätzt 10 Mrd. € auf die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland.

⁵ vgl. § 34 Abs. 16 KStG 2002 i.d.F. JSiG 2008.

⁶ Az. beim BVerfG: 2 BvR 988/16.

⁷ vgl. BFH-Urteil vom 28.10.2015, Az.: I R 65/13, BStBl. II 2016, S. 414 ff.

⁸ Musterverfahren – anhängig beim FG München (Az.: 7 K 2312/13).

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **08. Januar 2021**

BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Technischer Vorstand (m/w/d)

Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG
Berlin

Job-ID 018569838

Abteilungsleitung Technik (m/w/d)

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) über ZFM – Zentrum für Management und Personalberatung
Ulm

Job-ID 018092009

Vorstand/Geschäftsführer (m/w/d)

Gemeinnütziger Bauverein Wunstorf eG
Wunstorf

Job-ID 018009783

Sachbearbeiter/-innen (m/w/d)

Vermietung

Monheimer Wohnen GmbH
Monheim am Rhein

Job-ID 018735999

WEG-Verwalter (w/m/d)

3KOMMA1 Immobilienservices GmbH
& Co. KG

Ratingen

Job-ID 018568006

Senior-Spezialist Immobilienfinanzierung (m/w/d)

Randstad Deutschland GmbH & Co. KG
Dortmund

Job-ID 018610464

Techniker (m/w/d) für die Baubetreuung in der Immobilienwirtschaft

DIM Holding AG
Berlin

Job-ID 018400205

Projektleitung/Bauherrenvertretung Wohnungsbau (m/w/d)

Freiburger Stadtbau GmbH
Freiburg

Job-ID 018540146

Immobilienkaufmann (m/w/d)

Rettenmaier Familienholding GmbH
Heilbronn

Job-ID 018608748

Ingenieurinnen/Ingenieure (w/m/d) Fachrichtung Architektur, Versorgungs-, Elektro- oder Bauingenieurwesen

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Düsseldorf

Job-ID 017132716

Immobilienkaufmann (m/w/d) als Sachbearbeiter (m/w/d) Betriebskosten

bauverein AG
Darmstadt

Job-ID 018580943

Objektbetreuer (m/w/d)

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Stuttgart

Job-ID 018905519

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de die gewünschte Job-ID eintippen und Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten Stellenangebot.



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Mahr

Tel. 0931 2791-452

stellenmarkt@haufe.de



Kauffrau/-mann

in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
bzw.

Immobilienkauffrau/-mann

Vier Mitarbeiter (innen) betreuen unseren Wohnungsbestand von rund 1.000 eigenen Wohnungen in technischer und kaufmännischer Hinsicht. Zwei Stellen sind in Vollzeit neu zu besetzen.

Ihre Aufgaben:

- Verantwortung für die gesamte Mietverwaltung eines Bestandsbezirkes mit ca. 250 WE (Mietverträge, Abwicklung von Mieterwechseln)
- Berechnungen von Neumieten
- Erstellung der Nebenkostenabrechnungen
- Beauftragung von Instandhaltungsarbeiten
- Abwicklung von Modernisierungsmaßnahmen
- Laufende Objektbetreuung
- Schadenabwicklung (Versicherungsfälle)
- Rückstandsbearbeitung und Mahnwesen

Ihre Fähigkeiten:

- Fundierte Kenntnisse der Rechnungslegung von Wohnungsunternehmen
- Sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office Programmen
- Idealerweise EDV-Erfahrung mit WODIS Sigma
- Ausgeprägte Fähigkeit zum selbständigen Arbeiten
- Gute Organisations- und Teamfähigkeit
- idealerweise bautechnische Kenntnisse

Wir bieten Ihnen:

- eine leistungsgerechte Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft
- großer Verantwortungsbereich mit guten Weiterbildungsmöglichkeiten
- ein interessantes und abwechslungsreiches Aufgabengebiet

Bitte senden Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an:

Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG
Herrn Kai Blümel

Rottweiler Straße 3 | 70563 Stuttgart
Telefon: +49 (711) 737343-12
bluemel@filderbau-eg.de

Stellenausschreibung Geschäftsführer (m/w/d)

der Wohnungsbaugesellschaft Löbnitz mbH

Die Stadt Löbnitz als alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Löbnitz mbH sucht im Zuge der Nachfolgeregelung zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen Geschäftsführer (m/w/d).

Das Unternehmen verfügt über ca. 1.000 Wohn-/Gewerbeeinheiten, des Weiteren über unbebaute Grundstücke, Stellplätze und Garagen. Außerdem verwaltet es Objekte im Auftrag der Stadt Löbnitz sowie weitere im Fremdeigentum. Im Unternehmen gibt es 10 Beschäftigte.

Den kompletten Ausschreibungstext finden Sie unter www.loessnitz.de und www.wbgloessnitz.de.

Ihre Fragen beantwortet Ihnen gern der Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Alexander Troll, Tel. 03771 5575-13.

Bewerbungsschluss: **Freitag, 15.01.2021**

Stadt Löbnitz
Bürgermeister
Marktplatz 1
08294 Löbnitz



Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Die Gesellschaft hat

- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz

am 8. Dezember 2020 beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, im Dezember 2020

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
für den Rhein-Sieg-Kreis mbH
Die Geschäftsführung



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



Sales Manager Immobilienwirtschaft (m/w/d) im Außendienst

Wir, die **Haufe-Lexware Real Estate AG**, sind einer der führenden Anbieter von Software-Lösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. 130 Kollegen und Kolleginnen arbeiten in Bielefeld, Hamburg und Cluj-Napoca (Klausenburg, Rumänien).

Mit den Marken Haufe PowerHaus, Haufe wowinex und Haufe axera entwickeln und vertreiben wir ERP-Systeme (Cloud und On-Premises), die es unseren Kunden ermöglichen, sämtliche Prozesse zur Verwaltung ihrer Immobilienobjekte an einem Ort abzubilden.

Wir gehören zur Haufe Group SE, die ein Spezialist für digitale Services sowie agile und zukunftsfähige Organisationen ist. Sie gilt als Vorreiter der digitalen Transformation. Die Unternehmensgruppe ist ein Familienunternehmen, hat seinen Hauptsitz in Freiburg im Breisgau und beschäftigt europaweit etwa 2.100 Mitarbeiter*innen.

Für unser Vertriebsteam suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Baden-Württemberg oder Südbayern (PLZ-Gebiet 7 und 8) einen **Vertriebsmitarbeiter (m/w/d) im Außendienst**.

Was dich erwartet:

- Unsere Kunden sind Immobilienverwaltungen verschiedener Größe, die du berätst und betreust, um ihnen mit unseren Softwarelösungen ein effizientes und effektives Arbeiten zu ermöglichen
- Du bist sowohl für die Neukundenakquise als auch den strategischen Auf- und Ausbau unserer Bestandskunden zuständig
- Du entwickelst ein Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden und bietest ihnen individuell passende Lösungen
- Durch Kundentermine, Seminare, Messen oder Verbandsveranstaltungen baust du dir ein Netzwerk auf

Was wir erwarten:

- Du kennst die kaufmännischen Prozesse von Wohnungsunternehmen oder Immobilienverwaltungen
- Bestenfalls hast du Erfahrung im Vertrieb oder in der Beratung von Softwarelösungen o.A.
- Eine hohe Reisetätigkeit stellt für dich kein Hindernis dar und du hast Freude am direkten Kundenkontakt

Was wir dir bieten:

- Hoher Teamspirit ohne Ellbogenmentalität
- Ein buntes Team aus motivierten Vordenkern, Kümmerern und Machern – und der Spaß kommt bei uns auch nicht zu kurz
- Eine auf dich individuell abgestimmte Einarbeitung
- Systematische und individuelle Weiterbildungsplanung
- Mitarbeitervergünstigungen (z. B. Rabatte in der Haufe Akademie für private Weiterbildungen, Softwareprodukte und weitere Angebote aus dem Produktportfolio der Haufe Group)
- Dienstfahrzeug (auch zur privaten Nutzung)
- Homeoffice-tätigkeit inkl. einer hochwertigen Hardwareausstattung

Frederic Rolfes
+49 (0) 761/ 898-3193
frederic.rolfes@haufe-lexware.com
www.haufegroup.com/de/karriere
www.realestate.haufe.de



Mit Weitblick und Pragmatismus managen Sie die Geschicke unseres kommunalen Wohnungsunternehmens!

Die Stadt Fellbach steht für Kultur, Genuss und Wein. Sie ist das Tor zum idyllischen Remstal, besticht aber auch durch ihre Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart. Die über 45.000 Einwohner schätzen die kurzen Wege, die sehr gute Infrastruktur in allen Bereichen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens sowie die hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH ist seit Mai 2018 als sicherer und kompetenter Partner für die sozial verantwortbare und nachhaltige Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Fellbacher Einwohner tätig. Sie verwaltet 505 eigene und 122 angemietete Wohnungen sowie 4 Unterkünfte für Flüchtlinge. Neben der zielgerichteten Bestandssanierung wird die Gesellschaft zukünftig auch vermehrt Neubauprojekte anstoßen, um sozial verträglichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erweitern.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Zuge einer Nachfolgeregelung eine ambitionierte und branchenerfahrene Persönlichkeit, die als



► Alleingeschäftsführung (m/w/d)

die zukünftige Entwicklung der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH an entscheidender Stelle verantwortet.

IHRE Kernaufgaben

- Umsichtige Geschäftsführung und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteuren der Stadtgesellschaft
- Strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft, z. B. durch den Aufbau einer Bauabteilung
- Finanzwirtschaftliche Steuerung und Unternehmensplanung unter Berücksichtigung der Unternehmensziele
- Verantwortliche Koordinierung des Projektmanagements in den Bereichen Bestandsmanagement/-sanierung und Neubau
- Zielorientierte und kooperative Führung der aktuell 16 Mitarbeitenden

UNSERE ANFORDERUNGEN

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium, idealerweise im technischen oder kaufmännischen Bereich (z. B. Architektur, Bauingenieurwesen oder BWL) oder vergleichbare Qualifikation
- Mehrjährige einschlägige Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Erfahrungen in Grundstücksangelegenheiten sowie der Steuerung komplexer Projekte im Bereich Neubau und/oder Sanierung
- Souveräne, unternehmerisch denkende und pragmatische Führungspersönlichkeit mit einem hohen Maß an Überzeugungsstärke

Sie wollen wirklich etwas bewegen und sich für das Gemeinwohl einsetzen?

Sie wissen, worauf es ankommt, um Sanierungs- und Neubauprojekte zum Erfolg zu führen?

Sie verfügen über Erfahrung in der Kommunikation mit und Überzeugung von unterschiedlichen Interessengruppen einer kommunal gebundenen GmbH? Wir suchen genau Sie!

Setzen Sie Ihre Expertise und Motivation ein, um gemeinsam mit einem starken und engagierten Team das Fellbach der Zukunft lebenswert zu gestalten. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, in einem jungen kommunalen Wohnungsunternehmen die wesentlichen Meilensteine für die zukünftige Entwicklung zu setzen.

Gehen Sie davon aus, dass unsere vertraglichen Rahmenbedingungen Sie überzeugen werden.

Interessiert? Bewerben Sie sich direkt bei der von uns beauftragten Beratungsgesellschaft **zfm**. Für einen ersten vertraulichen Kontakt stehen Ihnen dort unter der Rufnummer 0228/265004 Moritz Möhler, Simone Nowotny und Julia Schwick gerne zur Verfügung. Lassen Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bitte bis zum **20.01.2021** über das **zfm-Karriereportal** unter **www.zfm-bonn.de** zukommen.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!



Unsere Mandantin, die Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH Zehdenick, verwaltet und bewirtschaftet als kommunales Unternehmen ca. 1.300 Wohneinheiten in Zehdenick und den zugehörigen Ortsteilen. 7 Mitarbeitende in der Verwaltung, 5 Betriebshandwerker und 7 Servicekräfte setzen sich jeden Tag für die Mietenden ein.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM 1. OKTOBER 2021 EINEN

Kaufmännischen Leiter und Prokuristen

(m/w/d)

Ihre wesentlichen Aufgaben erstrecken sich über alle relevanten Prozesse in der Finanzbuchhaltung. Dazu zählen insbesondere Planungstätigkeiten, Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und Jahresabschlüssen sowie die operative Mitarbeit in ausgewählten Bereichen. Darüber hinaus verantworten Sie die Gremienarbeit und vertreten die Geschäftsführung bei Abwesenheit.

Wir erwarten von Ihnen ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches (Fach-)Hochschulstudium oder eine vergleichbare Qualifikation mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund. Weiterhin setzen wir mehrjährige Berufs- sowie erste Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft oder im Bankwesen mit Bezug zur Immobilienwirtschaft voraus. Sie sind IT-affin und verfügen über vertiefte Kenntnisse von wohnungswirtschaftlicher Software. Schließlich pflegen Sie einen motivierenden Führungsstil und denken und handeln strategisch und ergebnisorientiert.

Wir bieten Ihnen einen sicheren Arbeitsplatz, eine herausfordernde und abwechslungsreiche Tätigkeit und eine sehr attraktive, außertarifliche Vergütung inkl. betrieblicher Altersversorgung.

DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

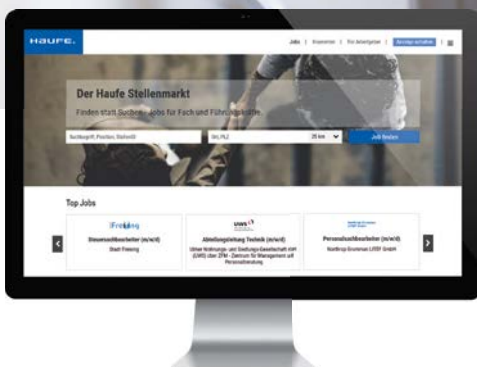
Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung! Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „Zehdenick - Prokurist“ per E-Mail bis zum 22. Februar 2021 an Frau Ute Farnsteiner: E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Berlin • Potsdam • Dresden • Erfurt • www.domusconsult.de



HAUFE.

HAUFE STELLENMARKT – FINDEN STATT SUCHEN



JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.

Suchen Sie hier: www.stellenmarkt.haufe.de





Der Kölner Haus- und Grundbesitzer-Verein ist mit 28 T Mitgliedern der zweitgrößte Verein Deutschlands. Individuelle Beratungsleistungen sowie allgemeine Lobbyarbeit zählen zum Kerngeschäft des Vereins. Dieses wird nach der Devise: „Alles aus einer Hand“ durch zwei Tochtergesellschaften ergänzt. Die Verlags- und Service GmbH betreibt das Anzeigengeschäft, verlegt die Verbandszeitschrift, übernimmt die Betriebskostenabrechnung und stellt Formulare sowie Vorlagen zur Verfügung. Das wesentliche Standbein im Kundenservice stellt die Immobilien GmbH dar. In dieser werden der An- und Verkauf, die Vermietung, Verwaltung und Bewertung der Immobilien sowie die technische Betreuung der Wohnungen gebündelt. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine integrale Persönlichkeit als

Geschäftsführung (m/w/d) Immobilien GmbH

AUFGABENSCHWERPUNKTE Sie tragen die Gesamtverantwortung für die Gesellschaft und ihre wirtschaftliche sowie strategische Weiterentwicklung. In engem Austausch mit dem Verein sowie der Verlags- und Service GmbH fördern Sie die kollegiale Zusammenarbeit sowie die zukunftsfähige Ausrichtung der gesamten Organisation. Darüber hinaus obliegt Ihnen die zielgerichtete Akquise mit dem Schwerpunkt auf dem Maklergeschäft. Sie führen zielgruppengerechte Werbemaßnahmen durch und stellen einen qualitativ hochwertigen Kundenservice sicher. Zudem verantworten Sie die teamorientierte sowie wertschätzende Führung der Mitarbeitenden und schaffen eine Arbeitsumgebung, die Effizienz und Motivation fördert. Hierzu zählt unter anderem die Optimierung der digitalen Prozesse.

QUALIFIKATIONEN Zur erfolgreichen Umsetzung dieser Aufgaben verfügen Sie über einen kaufmännischen Ausbildungshintergrund und relevante Berufserfahrung, idealerweise in der Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus konnten Sie sich als zuverlässige, kommunikative Führungskraft beweisen und bringen eine ausgeprägte Markt- und Kundenorientierung mit. Sie sind versiert darin, Organisationsstrukturen zu analysieren und diese zukunftsgerichtet zu optimieren. Dabei sind ein wertschätzender Umgang, Verantwortungsbewusstsein und Teamorientierung für Sie selbstverständlich. Ihr Profil wird durch Verhandlungsgeschick und ein sicheres Auftreten abgerundet. Es gelingt Ihnen, belastbare Netzwerke auf- und auszubauen sowie unternehmerisches Denken und Handeln mit dem Vereinsgedanken zu verknüpfen.

ANSPRECHPARTNER

Frau Alexandra Gewiss (0221) 20506133
alexandra.gewiss@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 17.342-DW** zu.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



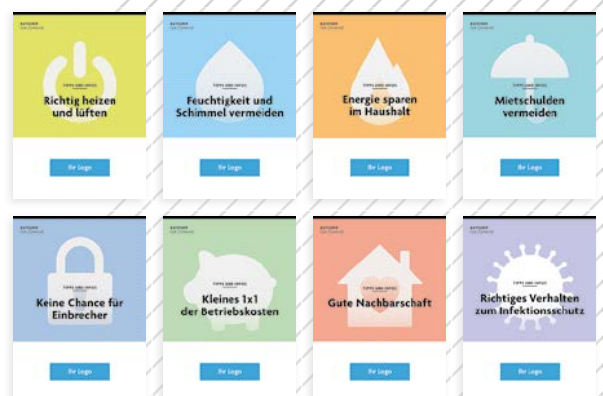
RATGEBER FÜR IHRE MIETER



Unsere Ratgeber für Zuhause unterstützen Ihre Mieter rund ums Thema Wohnen und bieten eine Vielfalt an Tipps und Informationen. Leicht verständlich und anschaulich zusammengefasst in einem 6- oder 8-seitigen Falblatt im DIN-A5-Format zu den Themen: Richtig heizen und lüften, Feuchtigkeit in der Wohnung, Energie- und Betriebskosteneinsparung, Hygiene und Schutz vor Viren, Vermeidung von Mietschulden, nachbarschaftliches Miteinander oder Schutz vor Einbrechern. Damit zu Hause alles rund läuft.

Ab einer Bestellung von 100 Stück können Sie die Mietfaltblätter mit Ihrem eigenen Logo im Titel individualisieren.

Weitere Informationen erhalten Sie hier:
kontakt@haufe-newtimes.de
Tel. 040 520 103 22



Urteile

MIETRECHT

- 77 **Berliner „Mietendeckel“**
- 77 **Corona-Pandemie** und Einstellung der Räumungsvollstreckung
- 78 **Corona-Pandemie** und Mietkürzung
- 78 **Vormiete** und Mietrechtsnovellierungsgesetz

WEG-RECHT

- 78 **Versammlung im „Vollmachtsverfahren“** in Corona-Zeiten
- 79 **Persönliche Haftung** der Gesellschafter einer GbR?
- 79 **Entwidmung der Rücklage**
- 79 **Stellvertretung/Beratung** in der Eigentüerversammlung



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Berliner „Mietendeckel“

Aus dem Beschluss

Ein Eilantrag gegen den Berliner „Mietendeckel“ vor dem Bundesverfassungsgericht ist erfolgreich.

Bedeutung für die Praxis

Das Bundesverfassungsgericht bezeichnet die Frage, ob dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für die angegriffenen Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin zusteht, als offen. Daher hatte es auf der Grundlage einer Folgenabwägung über einen Eilantrag zu entscheiden. Im Ergebnis scheiterte dieser daran, dass der beschwerdeführende Vermieter in seinem Antrag keine Umstände aufzeigen konnte, die von dem insoweit erforderlichen hohen Gewicht waren, um ihm stattgeben zu können. Auch dass eine erhebliche Zahl von Vermietern durch die Anwendung des Mietendeckels über eine Minderung ihrer Mieteinnahmen hinaus dauerhafte erhebliche Verluste oder eine Substanzgefährdung des Mietobjekts zu befürchten hätten, konnte das Bundesverfassungsgericht nicht erkennen. Selbst wenn dies im Einzelfall zu besorgen wäre, hätten Vermieter – so der Hinweis des Bundesverfassungsgerichts – die Möglichkeit, einen Härtefallantrag auf Genehmigung einer höheren Miete zu stellen. Dies gilt auch für solche Vermieter, die auf die Mieteinnahmen zur Erhaltung ihrer Lebensgrundlage angewiesen sind. HO

BVerfG, Beschluss vom 28.10.2020, 1 BvR 972/20
BlnMietenWoG § 5

Corona-Pandemie und Einstellung der Räumungsvollstreckung

Aus dem Beschluss

Für eine Glaubhaftmachung ist allein auf den Zusammenhang zwischen der Corona-Pandemie und der Nichtleistung der Miete abzustellen.

Bedeutung für die Praxis

Der Mieter muss zum Nachweis seiner Zahlungsunfähigkeit nicht seine Vermögenslosigkeit belegen. Der Bezugspunkt der in Artikel 240 § 2 EGBGB geforderten Glaubhaftmachung ist allein der Zusammenhang zwischen der Covid-19-Pandemie und der Nichtleistung der Miete. Der Kündigungsausschluss verlangt darüber hinaus nicht den Nachweis, dass der Mieter die geschuldete Miete möglicherweise aus sonstigen Quellen als den laufenden gewerblichen oder sonstigen Erträgen aufbringen könnte. Entgegen anderer Auffassung enthält die zitierte Regelung auch kein weiteres unter Beweis zu stellendes Tatbestandselement der „fehlenden sonstigen Rücklagen“. Das Beruhen der Nichtleistung liegt bereits dann vor, wenn eine Mitursächlichkeit der Pandemie hierfür anzunehmen ist; einen strengeren Maßstab (im Sinn alleiniger Kausalität) rechtfertigt weder die zitierte Gesetzesbegründung noch der sonstige Gebrauch des Beruhensbegriffs im Rechtsleben. HO

OLG Nürnberg, Beschluss vom 19.10.2020,
13 U 3078/20 | EGBGB Artikel 240 § 2

Corona-Pandemie und Mietkürzung

Aus dem Urteil

Eine Corona-bedingte Betriebsschließung begründet einen zur Mietkürzung berechtigenden Mietmangel.

Bedeutung für die Praxis

Entgegen anderer Rechtsauffassung des LG Heidelberg (vgl. DW 11/2020, S. 77) und des LG Mannheim (vgl. DW 12/2020, S. 77) nimmt das LG München I einen Mietmangel der zum Betrieb eines „Möbelgeschäfts mit Wohnaccessoires“ vermieteten Räume an, wenn diese in Folge einer hoheitlichen Schließungsverfügung nicht mehr geöffnet werden dürfen. Das Gericht beruft sich hierfür auf eine stabile Rechtsprechung des Reichsgerichts und auf in der Literatur aufkommende Stimmen, welche vorrangig das Mietminderungsrecht zur Lösung von Corona-bedingten Konflikten von Mietparteien heranziehen. Schriftlich festgelegter und von den Parteien vorausgesetzter Mietzweck sei der Betrieb zur Nutzung als Möbelgeschäft mit Wohnaccessoires zum Zweck des Einzelhandels. Dieser Mietzweck konnte nach den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen in Folge der Corona-Pandemie nicht mehr eingehalten werden. Diese Beschränkungen fallen nach Auffassung des erkennenden LG München I nicht in den Risikobereich des Mieters, sondern begründen dessen Recht zur Mietminderung. Die bisher überwiegende Rechtsprechung der Instanzgerichte und die Literatur sehen dieses allerdings anders. HO

Vormiete und Mietrechtsnovellierungsgesetz

Aus dem Urteil

Vormiete im Sinne des § 556 e BGB nimmt Bezug auf die zuletzt geschuldete Miete in einem Wohnraummietverhältnis.

Bedeutung für die Praxis

Nach der Regelungsabsicht des Gesetzgebers wollte dieser ausschließlich an ein zeitlich unmittelbar vorangegangenes Wohnraummietverhältnis – und nicht an ein Geschäftsraummietverhältnis – anknüpfen. Ziel der Gesetzesnovelle war es, einer Gentrifizierung entgegenzuwirken und sicherzustellen, dass die Bevölkerung (einschließlich einkommensschwächerer Haushalte) im Falle der Wohnungssuche auch in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarkts bezahlbare Mietwohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel findet. Ein Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist. Deshalb verstößt es auch nicht gegen Artikel 3 GG, eine vorgesehene Ausnahme auf den Fall zu beschränken, dass dem Vermieter eine Wohnraummiete erhalten bleibt, die er in dem unmittelbar letzten Mietverhältnis wirksam vereinbart hatte. Ein vergleichbares Vertrauen liegt bei einem Vermieter, der sich zuletzt für eine Vermietung zu Gewerbezwecken entschieden hatte, gerade nicht vor. HO

Versammlung im „Vollmachtsverfahren“ in Corona-Zeiten

Aus dem Urteil

Wird in die Einladung zu einer Eigentümerversammlung im Verwalterbüro der Hinweis aufgenommen, dass die Versammlung im „Vollmachtsverfahren“ stattfinden soll, das Büro für Publikumsverkehr geschlossen sei und vom persönlichen Erscheinen Abstand genommen werden möge, so stellt dies faktisch eine Ausladung der Eigentümer dar. Dies verletzt die Wohnungseigentümer im Kernbereich ihrer Rechte (hier: Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung, Diskussionsrecht und Ausübung des Stimmrechts). Die in der Eigentümerversammlung gefassten beziehungsweise abgelehnten Beschlüsse sind nichtig (§ 23 Abs. 4 S. 1 WEG). Durch die Form der Ladung wurde den Eigentümern eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung letztlich verwehrt. Das Einladungsschreiben verwies auf ein geplantes „Vollmachtsverfahren“. Es erhielten zwar sämtliche Wohnungseigentümer eine Ladung zur Eigentümerversammlung, sollten an dieser aber nicht teilnehmen. Dies stellt im Ergebnis eine bewusste Nichtladung sämtlicher Wohnungseigentümer dar.

Bedeutung für die Praxis

Die Wohnungseigentümer dürfen nicht direkt aufgefordert werden, dem Verwalter Vollmacht zu erteilen und auf einem beigefügten Papier ihre Abstimmungswünsche anzukreuzen. Im Einladungsschreiben darf es nicht etwa heißen: „Bitte erscheinen Sie nicht persönlich zur Eigentümerversammlung.“ Das ist eine glatte Ausladung. OR

Persönliche Haftung der Gesellschafter einer GbR?

Aus dem Urteil

Ist die GbR als Sondereigentümerin verpflichtet, etwas zu dulden oder zu unterlassen, betrifft diese Verpflichtung die Gesellschaft selbst. Die entsprechende Duldung durch den Gesellschafter hat einen anderen Inhalt, sodass eine deckungsgleiche Verpflichtung nach § 128 HGB grundsätzlich nicht bestehen kann.

Die Voraussetzungen des § 128 Satz 1 HGB (analog) für eine persönliche Inanspruchnahme der Gesellschafter liegen nicht vor, einschließlich der auf Beseitigung und Wiederherstellung „durch die Wohnungseigentümergeinschaft“ gerichteten Ansprüche nicht, weil sie für auf Duldung gerichtete Ansprüche gegen die GbR (Sondereigentümer) nicht akzessorisch haften.

Ist die Gesellschaft verpflichtet, etwas zu dulden oder zu unterlassen, betrifft diese Verpflichtung die Gesellschaft selbst. Die entsprechende Duldung durch den Gesellschafter hat einen anderen Inhalt, sodass eine deckungsgleiche Verpflichtung nach § 128 HGB grundsätzlich nicht bestehen kann.

Bedeutung für die Praxis

Ist eine rechtsfähige Außen-GbR Sondereigentümerin, so ist diese zumindest bei nicht auf Geld gerichteten Ansprüchen gerichtlich in Anspruch zu nehmen. **OR**

Entwidmung der Rücklage

Aus dem Urteil

Grundsätzlich ist der Rückgriff auf Mittel der Instandhaltungsrückstellung bei unterjährigen Liquiditätsengpässen schon deswegen nicht ordnungsmäßig, weil die von den Wohnungseigentümern auf die Instandhaltungsrückstellung über die laufenden Wohngelder gezahlten Mittel (BGH, ZMR 2010, 300) bereits mit dem Beschluss über den Wirtschaftsplan zweckgewidmet sind. Der Beschluss widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die damit ausgesprochene Bevollmächtigung der WEG-Verwaltung, „Mittel der Instandhaltungsrücklage zur Zwischenfinanzierung von gemeinschaftlichen Kosten zu verwenden“, nicht ausreichend konkret genug umgrenzt worden ist. Es dürfen vom Verwalter ohne eine Bestimmung der Eigentümer Gelder nach ihrem Eingang auf dem Rücklagenkonto nur für den Zweck „Instandhaltung und Instandsetzung“ eingesetzt werden.

Bedeutung für die Praxis

Wohnungseigentümer können beschließen, eine vorhandene Instandhaltungsrückstellung für andere Zwecke – auch als Liquiditätsrücklage – zu verwenden, soweit eine angemessene Instandhaltungsrückstellung („eiserne Reserve“) verbleibt, die Entnahme nur vorübergehend erfolgt und eine spätere Rückführung gewährleistet ist (LG München I, ZMR 2016, 986). Möglich und sinnvoll ist die Fassung eines sogenannten Vorratsbeschlusses.

Die Höhe der „eisernen Reserve“ hängt je nach den Umständen des Einzelfalles vom Zustand der Anlage, deren Größe, deren Alter und ihrer Reparaturanfälligkeit ab. **OR**

Stellvertretung/Beratung in der Eigentümerversammlung

Aus dem Urteil

Wenn sich die anwesenden Eigentümer gegen die Anwesenheit anwaltlicher Berater/Vertreter ausgesprochen haben, darf der Verwalter/Versammlungsleiter mithilfe seines Hausrechts für eine Wiederherstellung der Nichtöffentlichkeit der Versammlung sorgen. Eine eigenständige (Rechts-)Prüfung dieser Verweisung oblag ihm in diesem Fall nicht.

Die Verweisung des anwaltlichen Beistands der Anfechtenden aus der Versammlung durch den Versammlungsleiter stellt keine zur Ungültigkeit des Beschlusses führende Handlung dar. Die Teilungserklärung sieht keine Regelung vor, die eine „Begleitung“ eines Sondereigentümers zur Eigentümerversammlung gestattet, sondern allenfalls die Vertretung durch einen Dritten. Insoweit wird die Befugnis eines jeden Eigentümers, sich auf der Versammlung durch eine beliebige andere Person vertreten zu lassen, auch wirksam eingeschränkt (siehe dazu BGH, ZMR 2020, 46).

Bedeutung für die Praxis

Die Anwesenheit von Vertreter und Vertretenem schließen sich aus. Nur im Einzelfall kann ein Anspruch auf (zusätzliche) Teilnahme des anwaltlichen Beistands bestehen. Dies setzt aber voraus, dass der Beratungsbedarf nicht im Vorfeld der Versammlung bereits hätte erfüllt werden können. Außerdem besteht selbst in einem solchen Ausnahmefall nur ein Anwesenheitsrecht für einen bestimmten besonders komplexen Tagesordnungspunkt. **OR**

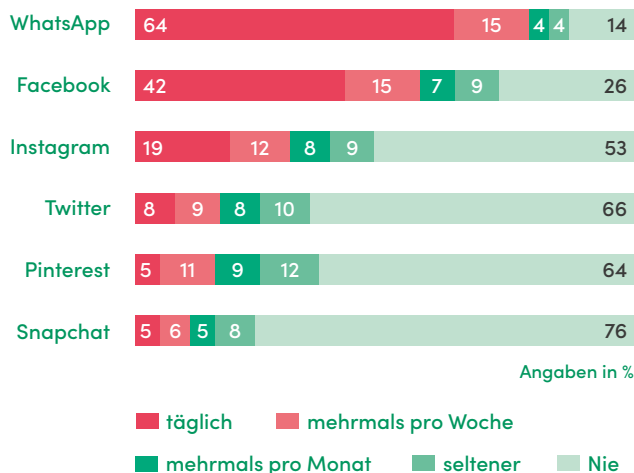
64

ZAHL DES MONATS

Mieter mögen
Messenger

64 % der Mieter in Deutschland nutzen den Messenger-Dienst WhatsApp jeden Tag, weitere 15 % zumindest mehrmals pro Woche. Das hat der „Servicemonitor Wohnen 2020“ herausgefunden, eine repräsentative Untersuchung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult (A&K). Auf Platz zwei der meistgenutzten sozialen Medien liegt Facebook: 42 % der Mieter sind hier täglich unterwegs. „Wie zu erwarten war, werden soziale Medien von den Jüngeren besonders intensiv genutzt. Aber auch 48 % der über 65-Jährigen kommunizieren täglich über WhatsApp“, sagt Katrin Trunec von A&K.

Beliebtheit von Messaging-Diensten unter Mietern



Quelle: Servicemonitor Wohnen 2020, Analyse & Konzepte Immoconsult

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

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

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

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

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 40-211165-41, stefan.krause@haufe-lexware.com

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021

Herausforderungen
der Zukunft –
wie macht man
Immobilien
zukunftssicher?



@akubastock/DmitryKovalev/freie-voelker

Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW|2021



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!**



DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



www.deswos.de

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