

„Zukunftsmarkt Wohnungswirtschaft“

Die langsame Hinwendung der Bauwirtschaft zu den Beständen

Für die DW war es eine Premiere. Erstmals präsentierte sich die führende deutsche wohnungswirtschaftliche Fachzeitschrift als Kooperationspartner zusammen mit Industriepartnern und dem EBZ in der Halle 1 der 24. DEUBAU in Essen. Gezeigt wurde unter anderem ein Werbefilm, in dem sich Führungskräfte aus Wohnungswirtschaft, von Anbietern wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen und Produkte sowie aus Verbänden äußern, warum sie die DW lesen und schätzen. Der Film ist auch als Download unter www.dw-web.info verfügbar. Angeboten wurden auch Themen-Führungen durch die Messe, die von vielen beruflich Interessierten gebucht wurden.

Deutlich wurde beim Gang durch die Messe und bei den vielen Gesprächen mit den Vertretern der Bauzulieferindustrie, dass sich erst allmählich aus der Tatsache sinkender Neubauszahlen die Erkenntnis durchsetzt, dass die Bestandssanierung und -modernisierung die größte bauliche Herausforderung in Deutschland ist – trotz wiederkehrender Forderungen nach neuen steuerlichen Anreizen für den Wohnungsneubau. Auch ist die Bauzulieferindustrie noch sehr stark der Weiterentwicklung einzelner Bauteile verhaftet. Leistungsdaten werden stets für die Einzelprodukte genannt. Der Trend geht aber klar in Richtung systemischer Modernisierung bis hin zur energieeffizienten Modernisierung ganzer Stadtquartiere. So titelte auch ein Symposium von GdW, BDA und Deutschem Städtetag mit Unterstützung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unmittelbar vor der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2009 (siehe dazu auch den Beitrag auf Seite 57).

Die neuen Energieeinspargesetze und -verordnungen setzen immer mehr auf Gesamtenergieeffizienzen. Die Leistungen einzelner Bauteile wie Fenster, Fassadendämmung, Heizungsanlage und erneuerbare Energien müssen im Gesamtkonzept der Sanierungsaufgabe gesehen und gegeneinander nach energetischen und ökonomischen Kriterien abgewogen werden. Das kann zu anderen Ergebnissen führen als bei der – klassisch – isolierten Betrachtung der Einzelgewerke. Erste Kooperationen und Verbände unterschiedlicher Systemanbieter zeigen, dass dieser Trend auch erkannt wird. Dies



Der Stand des Hammonia-Verlags auf der DEUBAU 2010. Gezeigt wird der neue DW-Imagefilm.

Foto: Silke Schlüter

beschränkt sich aber – zunächst noch – auf die führenden Großunternehmen.

Bundesbauminister Peter Ramsauer wies in seiner Eröffnungsrede neben der großen wirtschaftlichen Bedeutung von Bauwirtschaft und Bauzulieferindustrie auf ihren beträchtlichen Einfluss auf Energieverbrauch und Umwelt hin. Ramsauer: „40 Prozent des Energieverbrauchs entfallen in Deutschland auf den Gebäudebereich, 50 Prozent aller der Natur entnommenen Rohstoffe werden durch das Bauen verbraucht, mehr als 60 Prozent aller Abfallmassen kommen aus dem Gebäudesektor. Diese Zahlen zeigen: Im Gebäude- und Immobiliensektor stecken enorme wirtschaftliche und ökologische Potenziale, die wir gemeinsam erschließen müssen.“

DEUBAU-Dialog „Zukunftsmarkt Wohnungswirtschaft“

Am 12. Januar 2010 stellten mehrere Referenten im DEUBAU-Dialog einem großen Publikum aus der Bauindustrie

den „Zukunftsmarkt Wohnungswirtschaft“ vor. Carl Steckeweh, Geschäftsführer von PENTAPOLIS – Netzwerk Stadt-BauWirtschaft, begrüßte die Zuhörer zu der Veranstaltung, die vom StrategieForum Bauen in Zusammenarbeit mit der DW organisiert worden war.

Die Bauwirtschaft sei im Jahr 2009 „nochmal ganz gut davongekommen“, sagte Dr. Dieter Buss, Geschäftsführer der BAUDIALOG GmbH, in seiner Einführung. Da aber eine negative Wirtschaftsentwicklung erwartet würde, sei es wichtig, sich auf attraktive Segmente wie

die unternehmerische Wohnungswirtschaft zu besinnen. Dort stecke vor allem in der Modernisierung ein enormes Potenzial. „Wie kann dieses Segment erschlossen werden?“, fragte Buss. Es sei ein Problem vieler Bauzulieferer, Zugang zur Wohnungswirtschaft zu finden.

Manfred Neuhöfer, Chefredakteur der DW, zeigte mögliche Wege auf. Zunächst skizzierte er die Verbandsstrukturen sowie die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2006 betrug das



DW-Chefredakteur Manfred Neuhöfer zeigte Wege in die Wohnungswirtschaft auf.

Foto: Silke Schlüter

gesamte Immobilienvermögen in Deutschland 6,6 Billionen Euro. Wohnbauten machten davon mit 4 Billionen Euro fast 60 Prozent aus. Die Zukunft der Wohnungswirtschaft sah Neuhöfer im Bestand, also in der Sanierung und Modernisierung.

Bauprozesse und -projekte würden immer komplexer, zugleich aber werde in der klassischen zweiköpfigen Geschäftsführung von Wohnungsunternehmen zunehmend auf einen Architekten oder Bauingenieur verzichtet. Dies trage dazu bei, den Zugang zur Wohnungswirtschaft für die Bauzulieferer zu erschweren, weil die Beschaffung entweder über technische Anforderungskataloge mit Preislimits, externe Generalunternehmer oder Sanierungsmanager erfolgt.

Gisbert Schwarzhoff, Geschäftsführer der Wohnungs- und Siedlungs-GmbH Düsseldorf, stellte wichtige Entscheidungsträger und Entscheidungsstrukturen in der Wohnungswirtschaft vor, erläuterte typische Handlungsfelder und Prozesse eines Wohnungsunternehmens. Auf Produkt- und Dienstleistungsneuheiten würde die Wohnungswirtschaft in erster Linie durch Veranstaltungen, Vorträge, Seminare und Messebesuche aufmerksam. Steckeweh stellte in der anschließenden Diskussion fest, dass Information und Kommunikation in der Wohnungswirtschaft an Bedeutung gewinnen. Schwarzhoff sah einen Grund dafür in der Entwicklung von Immobilien zu hochkomplexen Gebäuden.

Auch Fred Kapella, Regionalvertriebsleiter Berlin-Brandenburg von Bauking Hannover, präsentierte in seinem Vortrag über Baustellenlogistik als Instrument zur Steigerung der Effizienz von Bauprojekten neue Entwicklungen, mit denen sich die Wohnungswirtschaft konfrontiert sieht. Dabei sei die Modernisierung von Gebäuden ein wesentlicher Aspekt. Randerscheinungen davon wie etwa Lärm, Schmutz und herumstehender Bauschutt beeinträchtigten die Lebensqualität der Mieter. „Dadurch entstehen hohe Kosten etwa für Fluktuation, Leerstand und Renovierungen“, sagte Kapella. Auch das Image der Unternehmen leide darunter. Ziel der Baustellenlogistik ist es, Bauvorhaben zu optimieren, etwa indem alle Abläufe nach Absprache mit allen Beteiligten ermittelt wurden. Allein in Berlin würden etwa 600.000 Menschen pro Jahr umziehen. Die Wohnungswirtschaft könne hier mit effizienteren Abläufen hohe Einsparungen erzielen.



Am DW-Stand herrschte reges Besucherinteresse.

Foto: Silke Schlüter

Energieeffiziente Sanierung von Stadtquartieren

Das Symposium zur Bauherrenpreisverleihung machte deutlich, wohin die Reise geht. Sanierungen von Einzelgebäuden verlieren besonders im Siedlungszusammenhang von Geschossmietwohnungen zunehmend an Bedeutung. Der BMVBS-Wettbewerb um die Großsiedlungen vom Frühjahr 2009 hat gezeigt, dass sich bestimmte Investitionen, zum Beispiel bei der Installation von erneuerbaren Energien, nur im größeren Sied-

lungszusammenhang rechnen. Das Sanieren im größeren Maßstab ist effizient und verhindert Fehlplanungen. GdW-Präsident Lutz Freitag verwies darauf, dass in seinem Verständnis Baukultur als nachhaltig angelegte Unternehmensstrategie zu begreifen sei. Dabei gehe es – wie beim Bauherrenpreis – um hohe Qualität zu sozial angemessenen Preisen. Die Unternehmen im GdW hätten stets den Quartiersbezug verfolgt, konsequenterweise haben sie beim Wettbewerb Großsiedlungen alle Preise gewonnen. Während es bei diesem Wettbewerb aber überwiegend um Planungen gegangen sei, prämiere der Bauherrenpreis realisierte Projekte, so Freitag. Er betonte, dass es nicht um „Leuchtturmprojekte“ mit maximalem Technikeinsatz gehe, sondern um Breitenwirkung. Fatal seien Gentrifizierungseffekte in der Folge von teuren Sanierungen.



GdW-Präsident Lutz Freitag erklärte, dass es sich bei den Preisträgern des Bauherrenpreises um Projekte mit Breitenwirkung handle.

Foto: Rainer Schimm, Messe Essen



Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) prüfe weiter Möglichkeiten zur Unterstützung der Großsiedlungen, sagte Dr. Ulrich Hatzfeld, Unterabteilungsleiter im BMVBS.

Foto: Rainer Schimm, Messe Essen

Dr. Ulrich Hatzfeld, Unterabteilungsleiter im BMVBS, bestätigte, dass es bei den zukünftigen Bauaufgaben nicht mehr um Einzelbetrachtungen gehe: „Wir müssen die Zusammenhänge sehen von CO₂-Reduzierung, dem demografischen Wandel und der sozialen sowie der ökonomischer Entwicklung einzelner Regionen.“ Wichtig sei zunehmend die Frage, was sich die Menschen noch leisten könnten. Er wies darauf hin, dass die Konkurrenz von Städten mit ihrem Umland nicht mehr bezahlbar sei und zu Lasten der infrastrukturstarken, aber finanziell angeschlagenen Städte gehe. Der Großsiedlungswettbewerb sei sehr erfolgreich gewesen. Nun liefen die ersten ExWoSt-Projekte an. Das BMVBS prüfe, so Hatzfeld, weitere Möglichkeiten zur Unterstützung der Großsiedlungen, die „besser sind als ihr Ruf“. Das umfasst das Bauordnungsrecht (BauGB) und die Förderung.

Dr. Holger Rescher von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz ging auf die Wohnungswirtschaft zu. Er gab zu, dass die Denkmalpflege in Deutschland in der Wohnungswirtschaft nicht beliebt sei. Gefragt seien Kompromisse. Denkmäler müssten genutzt werden, da könne man nicht auf denkmalpflegerische Maximallösungen setzen. Gefährdet seien besonders die zehn bis 20 Prozent stadtbildprägenden Gebäude, die gleichwohl formal nicht unter Schutz stünden. Diese würden durch

Stadt wie München begrenzt. Vorbildlich sei das eigene Förderprogramm der Stadt München, die eine EnEV-Sanierung mit 100 Euro Zuschuss und eine Passivhaus-Sanierung mit 130 Euro je Quadratmeter bezuschusse.

Prof. Elke Pahl-Weber, Direktorin des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung Bonn, bestätigte, dass die eigentlichen Herausforderungen für die energetische Sanierung im Bestand liegen.

Änderung des Charakters eines Gebäudes beziehungsweise einer Siedlung führten. Gefragt seien integrierte Gesamtkonzepte.

EBZ-Juniorentreff

Knapp 500 Berufsschülerinnen und -schüler sowie Studierende des EBZ Bochum kamen am 14. Januar 2010 zum EBZ-Juniorentreff auf die DEUBAU. EBZ-Chef Klaus Leuchtmann gab den Nachwuchskräften der Wohnungswirtschaft mit auf den Weg, dass folgende Themen sie ihr ganzes Berufsleben begleiten werden: der Klimawandel, die demografische Entwicklung und die technologischen Neuerungen. Vor letzteren sollte man keine Angst haben, gleichwohl mit einer „gewissen kaufmännischen Skepsis“ heran gehen. Prof. Manfred Hegger von der TU Darmstadt wurde mit tosendem Beifall bedacht, als bekannt wurde, dass er mit seinen Studierenden 2007 und 2009 die Weltmeisterschaft im modernen Wohnungsbau in Washington errungen hat. Sein Energie produzierendes Wohnhaus von 2007 ist zurzeit auf Deutschland-Tournee.



Mehrere Rundgänge führten Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltern zu ausgewählten Ausstellern.

Foto: Bettina Köhler

unsensible Wärmedämmverbundsysteme etc. häufig verunstaltet, wie Reschers Beispiele eindrucksvoll zeigten. Dass der Denkmalschutz nicht mehr abseits stehen will, zeige sich an der erstmaligen Beteiligung am Bauherrenpreis Modernisierung und an der Auslobung eines Sonderpreises Denkmalschutz (siehe dazu auch das Editorial in dieser DW).

Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer der GWG München und Vorsitzender des GdW-Fachausschusses Planung und Technik, referierte über die „energetische Sanierung im Wohnungsbau zwischen Anspruch und Wirklichkeit“. Die GWG hat zusammen mit anderen Münchner Unternehmen die Sanierungskosten nach unterschiedlichen Sanierungsstandards wissenschaftlich untersuchen lassen. Deutlich wurde, dass der Passivhausstandard zum „wirtschaftlichen Desaster führen kann“. Und das an einem Standort wie München! Kraus machte unmissverständlich deutlich, dass sich die Refinanzierung in der Regel nicht über die Miete realisieren lasse. Ohne Förderprogramme gehe es nicht. Stets müsse der soziale Auftrag beachtet werden, der die Mieterhöhungsspielräume auch in einer

Aber nicht jedes Gebäude müsse erhalten bleiben. Es dürfe kein Tabu für den Ersatzneubau geben, sagte Pahl-Weber. Sie warnte vor den energetischen Maximalforderungen der Klimaschützer: „Weil wir in Deutschland bereits im Vergleich zu anderen Ländern ein vergleichsweise hohes energetisches Niveau haben, sollten wir die Klimaschutzziele zusammen mit den südlichen Ländern lösen.“ Gefahren drohten wegen der Homogenisierung des Erscheinungsbildes durch Fassadendämmung, wegen Segregation durch Abwanderung und durch das hohe Refinanzierungsrisiko. Gefährdet sind Sanierungsvorhaben auch dann, wenn diese unzureichend mit der Infrastrukturentwicklung, der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft abgestimmt seien.

Michael Frielinghaus, Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA, wies drauf hin, dass Architekten ohne aufgeschlossene Bauherren „gar nichts“ seien. Ein gutes Einvernehmen zwischen beiden Gruppen sei für erfolgreiche Bauvorhaben unverzichtbar. Frielinghaus warnte vor einer unkoordinierten Durchführung von Detailmaßnahmen, die in der Gänze zu einer

Auch Hegger plädierte für eine stärkere Beachtung des Neubaus. „Die Wohnungswirtschaft war mal in den 50er und 60er Jahren der Innovationstreiber für die Bauwirtschaft. Ich wünsche mir, dass sie es wieder wird“, sagte der Hochschullehrer. Dr. Bernd Hunger, Referent für Planung und Technik des GdW, wies auf Konflikte zwischen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielen hin. So sei es zwar politisch gewünscht, dass die Innenstädte als Wohnstandort wiederentdeckt würden, die dortigen Mietpreise aber ein Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung häufig verhinderten. „Es gibt enge Grenzen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit“, erklärte Hunger. Für Dieter Cordes, Geschäftsführer der GBH aus Hannover, verstehe sich die Wohnungswirtschaft als „Partner für Klimallianzen“. So habe die GBH 2004 eine Contracting-Tochter gegründet. Mit außerordentlich positiven Erfolgen bei der Neuanlage von Heizanlagen. Klimaschutz werde auf der Quartiersebene erreicht, erklärte Cordes. Dabei könnten die Wohnungsunternehmen mit ihren Erfahrungen auch private Eigentümer beraten und coachen.

Manfred Neuhöfer
Bettina Köhler

Erstmals Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ vergeben

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2009 auf der DEUBAU in Essen verliehen

Der Deutsche Bauherrenpreis Modernisierung 2009 wurde als wichtigster nationaler Wohnungsbauwettbewerb am 13. Januar 2010 anlässlich der DEUBAU in Essen und in Verbindung mit einem Symposium zum Thema „Energieeffiziente Sanierung von Stadtquartieren“ verliehen. Unter dem Vorsitz von Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, München, zeichnete die Jury zehn Projekte mit einem Preis aus; neun weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung.

Bei den ausgezeichneten Projekten ist es nach Auffassung der Jury gelungen, Ressourcenschonung und zukunftsfähiges Wohnen bei der Modernisierung im Wohnungsbestand miteinander zu verbinden. In der Mehrzahl der ausgezeichneten Vorhaben haben sich die Bauherren und ihre Planer von der Betrachtung des Einzelgebäudes gelöst und das Quartier als Ganzes in den Mittelpunkt gestellt.

Mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ steht der Deutsche Bauherrenpreis, den die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages auslobt, wie kein anderer vergleichbarer Wettbewerb dafür, dass nachhaltiges Bauen auch kostengünstig sein muss, und zwar betrachtet über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Für Bauherren mit nachhaltigen Geschäftsmodellen – und das sind nicht zuletzt die vom GdW vertretenen Unternehmen – ist das Spannungsfeld zwischen Anspruch und Bezahlbarkeit von größter Bedeutung, wenn anstelle einzelner Leuchttürme Breitenwirkung erzielt werden soll.

Eine besondere Herausforderung stellt diese Betrachtungsweise für denkmalgeschützte Wohnbauten dar. Das Verhältnis von Denkmalschutz und Klimaschutz unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Tragbarkeit war deshalb ein thematischer Schwerpunkt des diesjährigen Wettbewerbs, an dem sich erstmals die Deutsche Stiftung Denkmalschutz beteiligte.

An wen gingen die zehn Preise?

Mit dem erstmals vergebenen Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ wurde die beispielhafte Sanierung der Boschetsrieder Siedlung in München-Sendling ausge-



Die Sanierung der Boschetsrieder Siedlung in München-Sendling ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie Energieeffizienz und Denkmalschutz zu tragbaren Kosten miteinander verbunden werden können.

Foto: Sascha Kletzsch Architekturfotografie

zeichnet, ein denkmalgeschütztes Ensemble der 1950er Jahre. Sensibler Umgang mit denkmalgeschütztem Bestand kennzeichnete auch das mit einem Preis gewürdigte Vorgehen der GAG Immobilien AG Köln in den Siedlungen „Blauer Hof“ und „Germaniasiedlung“ aus den 1920er Jahren.

Drei Preise vergab die Jury an Projekte, die das Zukunftspotenzial der Plattenbauten aufgezeigt haben. So reagierte die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha mit ihrem grundlegenden Umbau eines am Rande der Altstadt gelegenen Quartiers der 1980er Jahre ebenso auf gewandelte Wohnbedürfnisse und stadtgestalterische Ansprüche wie die Wohnungsbaugenossenschaft „Fortschritt“ in Sondershausen, die ein industriell errichtetes Viertel durch Teilrückbau strukturell an die benachbarte Altstadt anpasst. In Lübbenau hat die Wohnungsbaugesellschaft Spreewald das zentrale Hochhaus zu einer Landmarke im Zentrum der Neustadt umgebaut, das auf die Bedürfnisse älterer Bewohner zugeschnitten ist und vielfältigen Service bietet.

Wie Bauten, die dafür ursprünglich nicht gedacht waren, kreativ für barrierefreies, integriertes Wohnen genutzt werden

können, zeigen der Umbau des ehemaligen Kaufhauses Breuer in der Innenstadt von Eschweiler und das „Stadtregal“ der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm, die in den „Regalfächern“ früherer Produktionshallen flexible Lofts zum Wohnen und Arbeiten anbietet.

Ebenfalls mit einem Preis ausgezeichnet wurde die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dachau für ihr Konzept, die Siedlung Birkenrieder Straße aus den 1950er Jahren durch die Verbindung von energetischer Sanierung, Aufstockung und ergänzendem Wohnungsneubau nachhaltig aufzuwerten. Ein Ansatz, der auch in Hamburg-Rahlstedt von der Helvetia Schweizerische Versicherungs AG verfolgt und von der Jury mit einem Preis gewürdigt wurde.

Mit der komplexen energetischen Sanierung einer von Leerständen geprägten Werkssiedlung der 1930er Jahre am Rande der Altstadt der Lutherstadt Wittenberg hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft einen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt geleistet und eine Voraussetzung für den Rückbau nicht mehr nachgefragter Bauten am Stadtrand geschaffen – eine für den Stadttumbau Ost beispielhafte Konzeption, die von der Jury für preiswürdig erachtet wurde.

Katharina Burkardt
Pressesprecherin
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

*Aus Anlass der Preisverleihung ist eine Dokumentation mit einer Darstellung der Preisträger, der Besonderen Anerkennung und jener Projekte erschienen, die die zweite Stufe des Verfahrens erreicht hatten. Die Dokumentation steht auf www.gdw.de zum Download bereit. In den nächsten Ausgaben der Zeitschrift *wi Wohnungspolitische Informationen* werden zudem fortlaufend die ausgezeichneten Projekte und Anerkennungen vorgestellt. Ferner werden die ausgezeichneten Projekte in einer Wanderausstellung präsentiert (ganschow@gdw.de).*