

# Dr. Gudrun Escher über den Bauherrenpreis 2009 – Modernisierung und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit und Bauherrenpreis, wie geht das zusammen? Wohnungswirtschaft-heute-Autorin Dr. Gudrun Escher schlägt einen Bogen von Werner Sobeks (Präsident der Deutschen Ges. Nachhaltiges Bauen DGNB) Vortrag auf der Stahlbautagung zu den Beiträgen zur Preisverleihung des Bauherrenpreises 2009.

Der gesamte Gebäudebestand in Deutschland einschließlich der Wohnhäuser beläuft sich auf ca. 20 Mio., davon stehen etwas über zwei Prozent unter Denkmalschutz. So gesehen ist die Bedeutung energetischer Sanierung von Baudenkmalen in Bezug auf die CO<sub>2</sub>-Gesamtbilanz unerheblich. Aber auch bei Neubauten und nicht denkmalgeschütztem Bestand darf der Primärenergiebedarf in der Betriebsphase nicht das einzige Regulativ sein. Dies erläuterte eindrucksvoll Werner Sobek, Kopf der Deutschen Ges. Nachhaltiges Bauen DGNB und passionierter Bauingenieur anlässlich der Stahlbautagung auf der Baufachmesse DEUBAU in Essen nur wenige Stunden, bevor am gleichen Ort die „Bauherrenpreise Modernisierung 2009“ gefeiert wurden. Laut Sobek ist zwar die gebaute Umwelt Verursacher von 35 % des Energieverbrauchs und 35 % der Emissionen, aber auch Verursacher von über 50 % des Ressourcenverbrauchs und 50 % des Massenmüllaufkommens. Die gravierendsten Recyclingprobleme verursachen just jene Verbundwerkstoffe, vom Mehrschichtenglas bis zu Dämmmaterialien, die die erwünschten CO<sub>2</sub>-Einsparungen ermöglichen. Sobeks aktuelles Forschungsziel ist nicht das Passivhaus – das ist technisch herstellbar –, sondern das zu 100 % recyclebare und emissionsfreie „Aktivhaus“: Dessen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck wäre dann neutral. Aber zurück zum Gebäudebestand: Die so genannte „graue Energie“, die für die Herstellung eines heute gängigen Einfamilienhauses eingesetzt wird, sei, so Sobek, 25 mal höher als der Jahresenergiebedarf im Betrieb.

*Sobeks aktuelles Forschungsziel ist nicht das Passivhaus*

Der Rückschluss daraus darf nicht heißen, dass Energiesparen ohnehin sinnlos wäre, sondern muss heißen: Nur die Betriebsphase zu betrachten, reicht nicht aus. Sorgfältiges Abwägen aller Faktoren – und auf dieser Landkarte gibt es noch viele weiße Flecken – muss stärker in den Fokus rücken. Solche Faktoren sind auch die Baumaterialien und das äußere Erscheinungsbild zumal bei Baudenkmalen. Erstmals beteiligte sich die Deutsche Stiftung Denkmalschutz mit einem Sonderpreis bei der Arbeitsgruppe KOOPERATION, die seit 1986 die Bauherrenpreise auslobt, und der neben dem GdW für die Wohnungswirtschaft, der Deutsche Städtetag und der Bund Deutscher Architekten angehören. Im Rahmenprogramm zur Preisverleihung legte der Geschäftsführer der Stiftung Denkmalschutz Holger Rescher den Finger in die Wunde der häufigsten Denkmalsanierungssünden, allen voran das Aufpacken von Wärmedämmung auf Ziegelfassaden und Neueinkleiden mit synthetischen Surrogaten. Damit ist der Denkmalcharakter schwer beschädigt, von den Umweltqualitäten (s. o.) ganz zu schweigen. Wichtiger als der Einzelbau, so Prof. Elke Pahl-Weber, Direktorin des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, sei die Entwicklung integrierter Handlungskonzepte für ganze Wohnquartiere. Diesem Ziel entsprechen die zehn Preisträgerobjekte dieses Durchlaufs, denn fast alle stellen größere Ensembles im Siedlungskontext dar mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen für ein durchmischtes Wohnquartier. Zudem gelang der Nachweis, dass nicht nur ostdeutscher Plattenbau – da erweist sich die Arbeit des Cottbuser Architekten Zimmermann als mehrfach erfolgreich – beachtlich aufgewertet werden kann, sondern auch westdeutsche Bestände der 1950er bis 1970er Jahre.

*Nur die Betriebsphase zu betrachten, reicht nicht aus.*

Maßgebliche Kriterien des Wettbewerbs sind „Hohe Qualität und tragbare Kosten“. Die Qualität ist ein schwer einzukreisendes Phänomen und nicht immer ist nachvollziehbar, warum das eine Projekt einen Preis und das andere „nur“ eine der neun Anerkennungen erhielt, zumal wenn der Jurytext wie ein Werbetext aus der Vermarktungsbroschüre für die zu Lofts ausgebauten Magirus-Halle in Ulm klingt. Noch schwieriger wird es bei den Kosten. Zwar sind jeweils die Baukosten brutto je Quadratmeter angegeben – in einer Bandbreite zwischen 1.200 und 390 Euro –, nicht jedoch wie hoch welche Fördermittel waren. Damit bleibt die wichtige Frage der Rentabilität unbeantwortet, denn im täglichen Geschäft sind die Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen gepaart mit dem, was ein Mietermarkt in den meisten deutschen Städten hergibt, das wichtigste Regulativ. Wohnungsunternehmen, ob genossenschaftlich, kommunal oder privatwirtschaftlich, können wohl nur im geförderten Modellprojekt die Rentabilität hintanstellen.

*Frage der Rentabilität unbeantwortet*

**Dr. Gudrun Escher**

## Ihr Partner rund ums Wohnen – professionell, vertrauensvoll, sympathisch

### **Mit uns haben Sie einen zuverlässigen Partner**

Fast eine halbe Million Menschen in rund 630 Städten und Gemeinden haben ihr Zuhause in einer Immobilie der Deutschen Annington. Mit rund 217.000 vermieteten und verwalteten Immobilien ist die Deutsche Annington das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland.

### **Profitieren Sie von unserer Erfahrung**

Seit 2005 haben wir bundesweit ca. 150.000 Wohnungen von hochwertiger Qualität erworben und erfolgreich integriert. Neben unserer starken Eigenkapitalsituation ermöglichen uns gute Beziehungen zu Finanzinstituten eine schnelle Sicherung von Finanzierungslinien.

**Die Deutsche Annington ist Ihr Partner rund ums Wohnen.**

**Sprechen Sie uns an.**



Deutsche Annington Immobilien GmbH · Akquisitionen  
Philippstraße 3 · 44803 Bochum  
E-Mail: [wohnungsankauf@deutsche-annington.com](mailto:wohnungsankauf@deutsche-annington.com)  
[www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com)

**DEUTSCHE  
ANNINGTON**  
*Schön, hier zu wohnen.*