

Gebäude / Umfeld

## Effizienzwohnungsbau, ähnlich dem „Kieler Modell“, schafft neuen Wohnraum – Modular, nachhaltig in monolithischer Ziegelbauweise

Die Wohnungsknappheit in urbanen Ballungsräumen nimmt stetig zu, insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst von Jahr zu Jahr. Experten gehen von rund 400.000 neu zu bauenden Wohneinheiten aus, um der Notlage Herr zu werden. Angesichts dieser immensen Herausforderung sind neue Lösungsstrategien gefragt. Intelligente Konzepte wie das „Kieler Modell“ zur schnellen, kostengünstigen, sozial verträglichen und nachhaltigen Schaffung von Wohnraum sind bereits ein Schritt in die richtige Richtung. Noch weiter geht ein neuer Ansatz zum Effizienzwohnungsbau, den die Deutsche Bauwelten GmbH, Lohmann Architekten BDA und die Wienerberger GmbH mit ihrem Gemeinschaftsprojekt „add home“ verfolgen.



Markus Irling, Foto: Deutsche Bauwelten

### Die aktuelle Marktlage

Die Diskussion um die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts wird aktuell durchaus kontrovers geführt. Vor Kurzem referierte Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand der empirica AG, auf einem Kongress zum Wohnungsmarkt in Deutschland. Unter anderem führte Prof. Dr. Simons aus: Wenn Berlin, Hamburg und München zuletzt trotzdem eine nahezu konstant hohe Zuwanderung erlebt haben, ist dies einer „glücklichen“ Abfolge verschiedener Zuwanderungswellen aus dem Ausland zu verdanken. Diese aber haben ihren Höhepunkt überschritten. Sofern keine weitere Zuwanderungswelle aus dem Ausland kommt, ist in den drei Städten mit einem erheblichen Einbruch beim Wachstum der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Seit nunmehr fünf Jahren in Folge steigen damit die Kaufpreise relativ stärker als die Mieten, was allgemein die Sorge um eine Immobilienblase wachsen lässt. Allerdings ist bundesweit die Kaufpreisüber-treibung relativ zu den (Neuvertrags-)Mieten mit rund 16 % noch so gering, dass sie sich u.a. mit den niedrigen Zinsen oder einem Nachhol-effekt erklären lässt. Ganz anders sieht es in den Top-7-Städten in Deutschland aus. Die Preis-

übertreibung liegt zwischen 36 % in Köln, gut 40 % in Frankfurt und Hamburg, um die 50 % in Köln, Berlin und Stuttgart sowie 75 % in München.

Das Auditorium bestand aus rund 400 Topmanagern der Immobilienwirtschaft – und die Zuhörerschaft konnte aufgrund einer solchen Aussage nur den Kopf schütteln. Für viel Medienaufmerksamkeit sorgt eine solche These ganz sicher, Werbung in eigener Sache ist garantiert. Vermutlich aber wollte Prof. Dr. Simons lediglich aufzeigen, dass sich die Herstellkosten von Wohnimmobilien in Toplagen wesentlich stärker entwickeln, als es Menschen in Deutschland gibt, die sich entsprechend notwendig hohe Mietkosten leisten können.

## Dramatische Wohnraumsituation in den Städten

Wer einmal in Hamburg, München oder Berlin als Mieter eine Wohnung gesucht hat und mit 80 oder 100 Mitbewerbern an Wohnungsbesichtigungen und dem damit verbundenen Bewerbungsmarathon teilnehmen musste, weiß, dass immer mehr Menschen aufgrund des besseren Arbeitsplatzangebotes oder/und dem breitgefächerten kulturellen und gesellschaftlichen Angebot in der Stadt leben wollen. Markus Irling, Geschäftsführer der Deutsche Bauwelten GmbH: „Dauerhaft benötigen wir 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland und das aus den unterschiedlichsten Gründen. Sei es aufgrund der steigenden Nachfrage aus der demografischen Veränderung, sei es schlichtweg Ersatzbedarf oder ein erhöhter Bedarf aufgrund hoher Zuwanderung. Die Tatsache, dass wir mehr günstigen Wohnraum benötigen, wird von niemandem ernsthaft in Frage gestellt.“

Auch können Städte sinnvoll nicht unendlich weiter in die Breite wachsen, in der „Mitte“ wird es also zwangsläufig eng. Die aus der Ausdehnung resultierenden Kosten zur Herstellung und Pflege der Infrastruktur belasten die Haushalte der Kommunen – und damit die Gemeinschaft der Steuerzahler – schon heute schwer. Zudem bedeutet eine günstigere Miete am Rand der Stadt, dass die ersparte Miete in Verkehrsmittelkosten investiert werden muss. Ein Teufelskreis. Als Alternative bietet sich beispielsweise die Aufstockung von vorhandenem Wohnraum an oder der Rückbau alter Wohnanlagen, um so neuen, nachgefragten Wohnraum in der Stadt schaffen. Hier greift das neue Konzept zum Effizienzwohnungsbau, liefert Antworten auf aktuelle Herausforderungen.



Das Konzept „add home“ reagiert auf die aktuelle Marktlage und schafft architektonisch ansprechenden, bauhandwerklich qualitätsvollen und kosteneffizienten Wohnraum in der Stadt. Visualisierung: Lohmann Architekten BDA

## Modulare Bauweise für nachhaltige Nutzung

Das Wohnkonzept „add home“ – erdacht und perfektioniert vom Projektpartner, Dipl. Ing. Jürgen Lohmann, Lohmann Architekten BDA, – basiert auf nur zwei Raummodulen (a+d). Unterschiedliche Modulbreiten bieten eine maximale Flexibilität hinsichtlich der Anzahl, Größe und Typologie von 1- 4 (oder mehr) Zimmer-Wohnungen und hinsichtlich der Gebäudestruktur. Dabei wird die Grundrissgestaltung soweit zuende gedacht, dass ein Raumprogramm späteren Nutzungsmöglichkeiten angepasst werden kann. Die monolithische Ziegelbauweise mit Produkten der Wienerberger GmbH sichert zudem die von Investoren und Nutzern gesuchte langlebige Solidität. „Bei der konkreten Konzeption von Mehrfamilienhäusern im Effizienzwohnungsbau behalten wir die Voraussetzungen für die Gewährung öffentlicher Mittel und/oder entsprechend dem ‚Kieler Modell‘, bzw. sog. ‚Expressbauten‘ nach § 246 BauGB, genau im Blick“, so Markus Irling.



Deutsche Bauwelten GmbH Individualität, Regionalität und Kundennähe – dies sind die Stärken der Deutsche Bauwelten GmbH. Zusammen mit der Heinz von Heiden GmbH ist die Deutsche Bauwelten GmbH die zweite große Marke, die unter dem Dach der finanzstarken Mensching Holding GmbH Wohnträume erfüllt. Nicht nur private Bauherren planen sicher mit Deutsche Bauwelten, das Unternehmen ist auch zuverlässiger und kompetenter Partner für die verschiedensten Interessenlagen rund um das Thema Bau. Gemeinsam mit Banken werden interessante Wohnbauprojekte verwirklicht – mit Kommunen und Städten entstehen ganze Quartiere. Darüber hinaus gibt die Deutsche Bauwelten lokalen Bauunternehmen mit entsprechender Expertise die Chance, als Lizenzpartner erfolgreich neue Kundenpotentiale zu erschließen.

## Alles aus einer Hand – das Bauleistungszentrum

Die Deutsche Bauwelten GmbH steuert bei der Bauausführung eine Erfahrung aus mehr als 46.000 realisierten Bauprojekten innerhalb der Unternehmensgruppe, der Mensching Holding GmbH, bei. In der Unternehmensgruppe, zu denen die beiden Schwesterunternehmen, Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser und Deutsche Bauwelten GmbH gehören, sorgen fabrikgleiche – sehr effiziente – Prozesse für Qualitäts- und Kostenvorteile. So werden im Bauleistungszentrum der Unternehmensgruppe parallel ständig mehrere tausend Projekte organisiert und disponiert. Die selbst hergestellten, halbfertigen Produkte werden mit den Markenprodukten namhafter Industriepartner kombiniert und perfekt passend auf das konkrete Bauvorhaben abgestellt vorkonfektioniert. Die eigens beauftragten, zertifizierten Gewerke rufen die so in Container verpackten Materialien „just-in-time“ selbständig im Bauleistungszentrum dann ab, wenn das Material auf der Baustelle benötigt wird. So kann sichergestellt werden, dass tatsächlich die gewünschten Markenprodukte in den Projekten verbaut werden. Das Verpackungsmaterial wird am Ende wieder in den Containern verstaut und zurück zum Bauleistungszentrum befördert, wo es z.B. zu Katzenstreu weiterverarbeitet und einer neuen Wertschöpfung zugeführt wird.

## Chancen für Investoren und Wohnungssuchende

„Aus vielen Gesprächen wissen wir, dass unser ‚Effizienzwohnungsbau‘ insbesondere für städtische Wohnungsgesellschaften, auch für solche, die heute privatisiert sind, oder für Wohnungsgenossenschaften hoch interessant ist. Wir denken dabei aber an institutionelle Anleger wie Versicherungen, Fonds oder Banken und – ganz neu – auch an Family-Offices, die selbst als Projektentwickler tätig sein wollen“, führt Deutsche Bauwelten-Geschäftsführer Markus Irling aus.

Die unter Renditegesichtspunkten erwartete Qualität wird schon in den Planungs- und Organisationsprozessen sichergestellt. So sorgt die oben beschriebene Vorgehensweise dafür, dass wertbeständige Immobilien entstehen, die im eigenen Bestand der Erwerber verbleibend, lange Jahre durch eine hohe Bauqualität die Betreiber- und Instandhaltungskosten klein halten.

Mit dem Gemeinschaftsprojekt „add home“ soll den von Herrn Prof. Dr. Simons eingangs dargestellten Entwicklungen entgegengewirkt werden und architektonisch ansprechender, bauhandwerklich qualitätsvoller sowie kosteneffizienter Wohnraum in der Stadt entstehen. „So können wir auch einer möglichen Gentrifizierung begegnen und mit einer sinnvollen Durchmischung der Gesellschaftsschichten zum sozialen Frieden innerhalb einer Stadt beitragen“, so Markus Irling.

**Julia Mischke**