

Architektur | News

Modernisierung des Wohnungsbestands – aber bitte mit Sex-Appeal!

Man möge meinen, es ginge immer so weiter wie bisher. Es wird gebaut, neue Wohnviertel entstehen, die großen Städte wachsen ob der steigenden Zahl der Menschen, die aus den ländlichen oder strukturschwachen Gebieten in die Metropolen München, Hamburg, Berlin und Frankfurt ziehen. Zuzug auf der einen Seite, Ausdünnung und Schwund auf der anderen Seite – und gebaut wird wie bisher? Was passiert mit den sanierungsbedürftigen Bauten der ostdeutschen Städte, die vom demografischen Wandel und im Besonderen von der prekären Situation der Menschen betroffen sind – die wegziehen, weil sie dort keine Arbeit finden und/oder für sich und ihre Kinder keine Zukunft sehen? Angesichts der 1,83 Mio. leerstehenden Wohnungen in Deutschland, angesichts der rund 50 % des Wohnbestands aus der Nachkriegszeit, der immer noch unsaniert vor sich „hindümpelt“: Es ist an der Zeit, der Thematik „Modernisierung im Bestand“ auch im Architektenalltag und in der -ausbildung den Wert zuzuschreiben, den sie verdient. Dabei sprechen aktuelle Zahlen bereits für ein Umdenken: Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele und des demografischen Wandels erreichen die Investitionen in den Bestand mit 127 Mrd. Euro mittlerweile 75 % des Bauvolumens. Hiervon sind 30 % energetischen Maßnahmen zuzuschreiben. Doch fehlt es immer noch, ja, an Sexyness, die bisher vor allem dem Neubau vorbehalten ist.

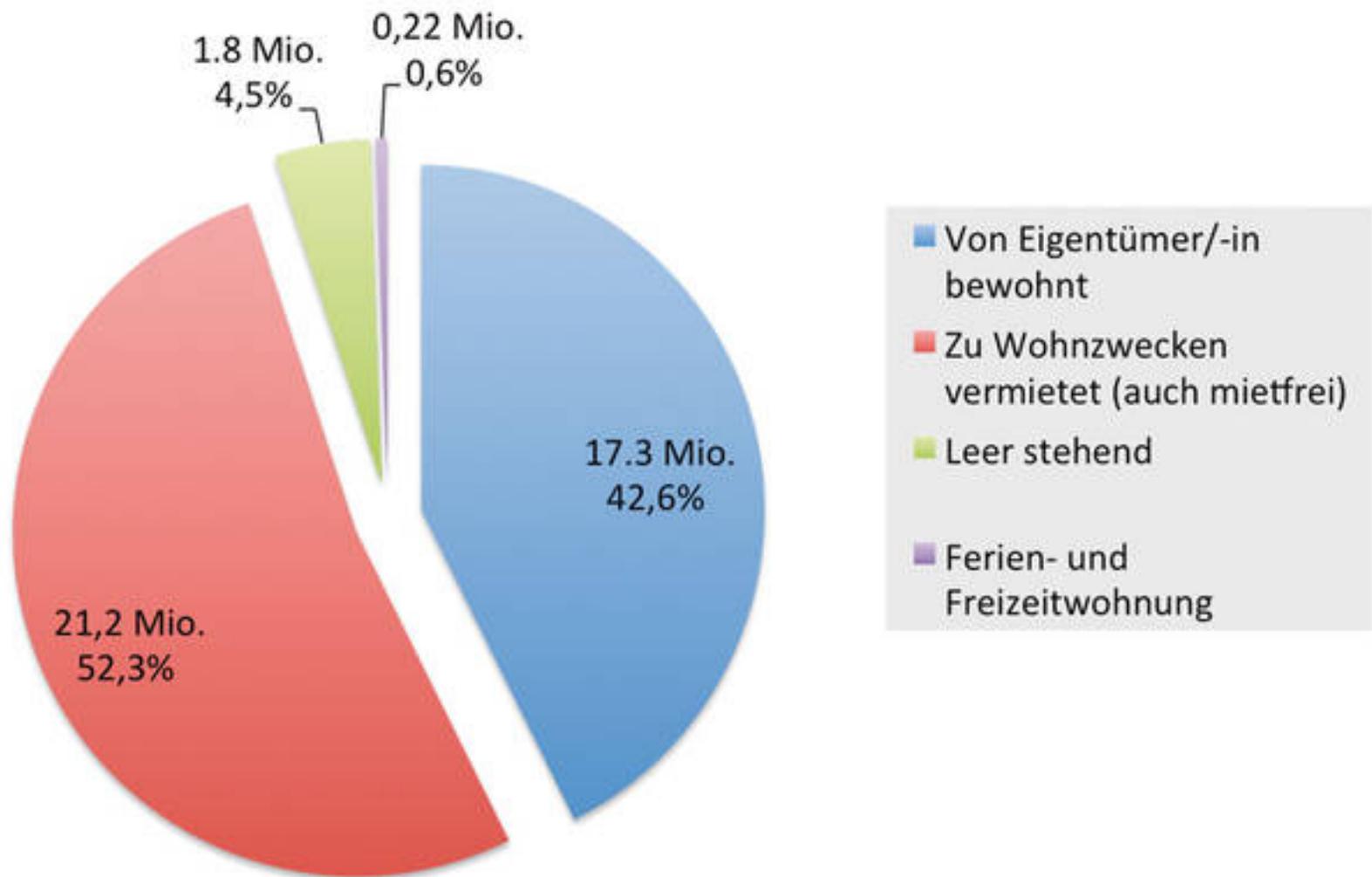
Das letzte Symposium von DETAIL research und der Forschungsinitiative Zukunft Bau am 26. Juni im Vorhoelzer Forum der TU München der Reihe „Die Zukunft des Bauens“ widmete sich diesem drängenden und zugleich zukunftssträchtigen Thema. Nach dem Expertengespräch am Vormittag begann um 14 Uhr der offizielle Teil der Veranstaltung mit insgesamt sechs Fachvorträgen. Rund 80 Gäste waren trotz des für 18 Uhr angesetzten WM-Spiels Deutschland gegen USA gekommen; der Saal war bis zum Ende des Symposiums vollbesetzt.



Nach der Begrüßung durch Prof. Christiane Sauer aus Berlin und einer kurzen Vorstellungsrunde der Referenten und Partner dieser Veranstaltung, die Weltleitmesse BAU 2015 sowie BASF und Schüco, ging es zunächst um die Definitionen der wichtigsten Begriffe: Was ist eine bauliche Veränderung, was eine Modernisierung und was genau unterscheidet sie von einer Sanierung? Von welchen Größenordnungen sprechen wir beim Thema Modernisierung im Wohnungsbestand in Deutschland? Laut Klassifizierung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterscheidet man zwischen Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, bauliche Änderung (z.B. neue Balkone) und schließlich der energetischen Sanierung, wie Christoph Zander vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erklärt. Das Mietrecht (BGB) hat einen Instandhaltungs-/Modernisierungsbegriff (§§555a+555b), auf den sich wiederum das WEG beruft. Gleichzeitig weist Christoph Zander darauf hin, dass die Zuordnung von Investitionen in die jeweiligen Kategorien des WEG in der Praxis häufig nicht eindeutig sind und die Begriffe durch unterschiedlichen sprachlichen Umgang und Kontext oft gleichbedeutend verwendet werden. Meist handelt es sich bei den Modernisierungsmaßnahmen um mehrere bauliche Eingriffe und Veränderungen: Hierzu zählen allgemeine Maßnahmen wie z.B. Fassadenanstrich oder Erneuerung von Bädern, Fußböden oder Stromleitungen, energetische Maßnahmen (Wärmedämmung der Hüllflächen, TGA, Nutzung erneuerbarer Energien) sowie barriere-reduzierende Maßnahmen (innerhalb und außerhalb der Wohnräume). Die Eingriffe führen zu einer Überlagerung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. An dieser Stelle führt Zander aktuelle Rahmencahlen an: Die Investitionskosten in die Wohnbestände für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Jahr 2012 laut Statistik rund 127 Milliarden Euro. Dies entspricht rund 75% der Gesamtinvestitionskosten, wobei wiederum 30 % energetischen Maßnahmen zuzuordnen sind. Auch Prof. Dr.-Ing. Peter Racky der Universität Kassel betont, dass eine eindeutige Zuordnung der Investitionssummen oftmals sehr schwer nachvollziehbar ist.

Nach Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder sind von den deutschlandweit 40,5 Mio. Wohnungen über 50 % vermietet, 4,5 % stehen leer (Stand 2011). Zudem sind Eigentümerstruktur und regionale Unterschiede in der Bestandsanalyse zu

berücksichtigen.



Nutzungsarten des Wohnungsbestands in Deutschland, Bildnachweis: Christoph Zander, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011

In einer aktuellen Befragung des BBSR wurde deutlich, dass bei privaten Eigentümern von Mietwohnungen insgesamt kleinteilige Investitionen vorherrschend sind. Eine andere wissenschaftliche Untersuchung zu Investitionsprozessen von Wohnungseigentümergeinschaften geht Hinweisen und Gründen für geringe Investitionsraten bei diesen Akteuren mit ihren oftmals sehr spezifischen Ausgangsbedingungen nach. Es zeigt sich, dass gerade dort Entscheidungs- und Planungsprozesse häufig sehr langwierig sind und sich so negativ auf die Investitionsprozesse auswirken können. Auch die Finanzierung gestaltet sich aufgrund der speziellen Konstellation von Eigentümergemeinschaften als nicht einfach, da nicht selten zu geringe Rücklagen gebildet wurden und einzelne Eigentümer Schwierigkeiten haben, eigene Mittel einzubringen und somit ggf. das gesamte Vorhaben blockieren können. Spezifische Finanzierungsprodukte für Wohnungseigentümergeinschaften sind mittlerweile zwar vorhanden, aber noch nicht ausreichend verbreitet und bekannt. Statistisch gesehen fallen bei Eigentümergemeinschaften die Förderungen für energetische Modernisierungen tendenziell zu gering aus. Diese im von der Regierung festgelegten Zeitrahmen umzusetzen, darin sehen alle Beteiligten der Diskussionsrunde ein sehr großes Aufgabenfeld.



Prof. Dr.-Ing. Bernd Kritzmann (HafenCity Universität Hamburg), Brigitte Fiedler (BAU 2105), Christoph Zander (BBSR), Prof. Dr.-Ing. Peter Racky (Universität Kassel)

Auch für Prof. Bernd Kritzmann der HafenCity Universität Hamburg stellt die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes eine der größten Herausforderungen für das heutige Bauen dar. Es liegt ein erheblicher Bedarf vor: Rund 50 % der Substanz der Wohngebäude, vor allem die der 1950er- und 1960er-Jahre, müssen in den nächsten zehn bis 20 Jahren grundlegend saniert werden. Kritzmann rät, die energetische Modernisierung, die Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen sowie die dem demografischen Wandel geschuldete Barrierefreiheit als Gesamtkonzept zu betrachten. Susanne Veser von der Bauhaus-Universität Weimar gibt an dieser Stelle zu bedenken, dass gerade in Ostdeutschland die Qualität der Baumaterialien oft sehr schlecht ist, so dass gerade dort umfassende Sanierungsmaßnahmen nötig sind.



Prof. Thomas Auer (TU München), Prof. Christiane Sauer

„Die zwanghafte Vorstellung, dass das Haus erhalten bleiben muss, kann sehr schnell kippen“, wirft Thomas Auer, Professor des Lehrstuhls für Bauklimatik und Haustechnik der TUM und Geschäftsführer der Firma Transsolar Energietechnik, ein. So kann auch von Fall zu Fall Abriss

bzw. Rückbau die sinnvollere Variante sein, wie nicht selten im Fall ostdeutscher Städte, die an der schwindenden Bevölkerung leiden. Eine weitere Kernaussage der Diskussionsrunde lautet daher: Modernisierung im Bestand und Stadtplanung müssen kooperieren und aufeinander abgestimmt sein. „Sanierung muss man immer im Kontext der Stadt sehen. Die Stadt muss für jeden da sein. Metropolen wie Hamburg, München und Berlin wachsen, andere Städte haben eine komplett andere Bevölkerungsentwicklung und -probleme. In der Politik muss diese Problematik aufgezeigt werden. Diese Themen müssen fokussiert werden“, so Kritzmann. Als positives Beispiel zitiert er die IBA Hamburg: Die Sanierungsmaßnahmen in den einzelnen Quartieren wurden auf das städtebauliche Gesamtkonzept abgestimmt. Im Vordergrund stand zunächst die energetische Sanierung, an zweiter Stelle die Sanierung nach barrierefreiem Standard, gefolgt von der Umwandlung der Flächen. Trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen blieben die Mietkosten auch nach der Sanierung gleich, und dies aus einem einfachen Grund: Die entstandenen Mehrkosten wurden der Grundmiete dazugerechnet, die Nebenkosten aufgrund der energetischen Modernisierung gesenkt.



Umnutzung innerstädtischen Bürohausbestands zu Wohnraum „Bogenallee 10 Hamburg“ von Blauraum Architekten, Bildnachweis: Bernd Kritzmann

Angesichts der 1,1 Mio. m² leerstehenden Büroflächen herrscht aber auch in Hamburg noch reichlich Handlungsbedarf. Knapp 50 % des Bürohausbestands muss in den nächsten zehn Jahren komplett instandgesetzt werden. Dies macht eine weitere Schlussfolgerung geltend: Die Konversion von Bürobauten zu Wohngebäuden bietet gerade in bevölkerungsreichen Städten mit hohem Wohnflächenbedarf ein enormes Potenzial, was auf politischer Ebene entsprechend gefördert werden muss. Auf „Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktional gewordener, innerstädtischer Bürohausbestand zu Wohnraum umzunutzen“ geht Kritzmann in seinem nachmittäglichen Vortrag auf das Thema detailliert ein. Als Beispiel zitiert er mehrere Projekte, so die „Bogenallee 10 Hamburg“ von Blauraum Architekten, die Oberpostdirektion City Nord Hamburg mit 50.000 qm Nutzfläche oder die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes in der Rudolfstraße 2 in Münster. Thomas Haltenhof der Schüco International KG greift in seinem Vortrag „Modernisierung mit System“ das Thema der Sanierung von Büro- und Industriebrachen auf. Referenzen wie das Projekt „Nymphenburger Straße, München“ oder die „DGB Zentrale, Düsseldorf“ machen deutlich, dass die Sanierung von Bürohausfassaden auch bei laufendem Betrieb möglich ist.



Sanierung der Büro- und Industriebrache am Beispiel der „Nymphenburger Straße, München“, Bildnachweis: Thomas Haltenhof

Die Nachverdichtung ist abhängig von der Typologie der einzelnen Wohnquartiere. So bieten sich die Quartiere der Zeilen- und Punkthochhäuser der 1950er-Jahre zur Nachverdichtung an, während sich bei den in den 1960er- und 1970er-Jahren entstandenen Vierteln wie z.B. der Olympiastadt München ein Teilabriss als sinnvoller erwiesen hat. Hier spielt auch die soziale Komponente eine wichtige Rolle, wie Guido Hagel vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und Repräsentant der Forschungsinitiative Zukunft Bau, einwirft. Wie steht es um die Nutzerakzeptanz? Dieser Aspekt wird nicht selten vernachlässigt, ist Modernisierung zunächst einmal negativ besetzt und mit erhöhten (Miet-)kosten und Beeinträchtigungen in Verbindung gebracht. Roland Streng, BASF, führt an, die Bewohner bzw. Mieter in den Planungsprozess zu integrieren, und findet damit einhellig Zustimmung: Zwar ist dies zunächst mit einem Mehraufwand verbunden, führt aber letztendlich zu einer höheren Akzeptanz der Nutzer. Gleichzeitig müssten die Planer auf die spezifischen Probleme und Anforderungen der Bewohner reagieren, wie Thomas Haltenhof aus der Erfahrung eines in der Sanierung tätigen Unternehmens anmerkt: In der Praxis habe sich beispielsweise gezeigt, dass es sehr schwer ist, die Nutzer vom korrekten Gebrauch der dezentralen Lüftung zu überzeugen. Die Fenster würden oft geöffnet. In China hingegen gebe es ganz andere Anforderungen – geschlossene Fenster bedeuteten dort nämlich vor allem „Ruhe“. „Der Nutzer und der Wohlgefühlcharakter der Wohnungen müssen im Mittelpunkt der Modernisierungsmaßnahmen stehen“, fasst Susanne Veser zusammen, die in ihrer Arbeit am Forschungsprojekt EVaSENS („Einsatz von Vakuum-Inlinern im Bestand – Integration von Unterdruck-Sanitärtechnik im bestehenden Gebäude zur Etablierung von NASS-Systemen“) mit Nutzern und Fachplanern gleichermaßen in Dialog tritt. Zur Erläuterung hält Veser Nachmittags noch einen für das ZDF gedrehten Film dazu bereit: EVaSENS ist ein neuartiges Sanitärsystem für den Gebäudebestand. Durch den Einsatz spezieller Doppelrohre werden in bestehenden Sanitäreanlagen Grau- und Schwarzwasser effizient getrennt.

Ziel der Modernisierung des Gebäudebestands muss daher sein, die Nutzer zu halten, damit eine Gentrifizierung zu verhindern und somit das Thema auch in der Öffentlichkeit positiv zu besetzen. Gerade Wohnungsbaugesellschaften sollten versuchen, die Mieter mit in die Planungsprozesse einzubeziehen. Kritzmann beschreibt an dieser Stelle seine positiven Erfahrungen aus den Sanierungsprojekten in Hamburg, in denen er die Nutzerintegration als langwierige, aber notwendige Prozesse beschreibt. „Die Kosten entstehen vor allem dann, wenn vorher niemand informiert wird. Dann wird alles sehr teuer“, ist sich Peter Racky sicher. In seinem Vortrag zum Forschungsprojekt „Kooperationsorientierte Projektabwicklung durch Bau- und Wohnungsunternehmen bei Baumaßnahmen im bewohnten Bestand“ gibt er den Planern konkrete Handlungsempfehlungen: „Ein kooperationsorientiertes Zusammenwirken aller Projektbeteiligten ist unerlässlich.“ Wichtig sind außerdem die Bestandserhebung sowie die konstante Betreuung der Mieter nicht nur vor, sondern auch während der Baudurchführung. Zum Teil kommt aber der Widerstand aus der Bevölkerung selbst; eine überalternde Gesellschaft lässt sich oft nur schwer von der Änderung der bestehenden Verhältnisse überzeugen. Es existiert also ein gesellschaftliches Problem, das es zu lösen gilt.



Guido Hagel (BBSR), Susanne Veser (Bauhaus Universität Weimar), Thomas Haltenhof (Schüco International KG), Roland Streng (BASF SE)

Guido Hagel betont: „Der Umgang mit Bauen im Bestand ist immer noch ein Sonderthema, auch in Publikationen. Es ist aber längst keine Sonderaufgabe mehr, sondern etwas ‚ganz normales‘ geworden, und so muss es auch vermittelt werden. Es muss sexy werden, wie der Neubau es ist.“ Thomas Auer fasst diese Problematik in etwas nüchterne Worte zusammen: „Bauen im Bestand ist nicht attraktiv und extrem konservativ. Aber hier liegt ein unglaubliches Potenzial, kreativ damit umzugehen, nur findet es nicht statt! Es gibt kaum Beispiele. Weil wir keinen Zugang dazu finden. Das ist das Problem.“ Kritzmann ist sich jedoch sicher: „Früher hieß es: ‚Museen sind viel schöner‘. Es ist nun aber Zeit, dass etwas passiert. Genau wie in der Barrierefreiheit sehen wir im Bauen im Bestand eine Entwicklungstendenz. In Hochschulen haben wir schon einen sehr viel besseren Draht dazu als noch vor einigen Jahren.“

Stichwort Hochschulen: Im Projekt „Bauhausstr. 1“ der Bauhaus Universität Weimar nutzten Studenten ein sanierungsbedürftiges Gründerzeithaus als Experimentierfeld für das Bauen im Bestand. Susanne Veser fordert, das Thema noch mehr in die Ausbildung der Architekten einzubinden als dies bisher der Fall sei. Und mit dieser Meinung steht sie nicht allein: So ist sich die Expertenrunde einig, dass es einen großen Bedarf an neuen Studiengängen gibt, die das Thema der Sanierung ganzheitlich behandeln. Gerade Fachplaner sind noch sehr den traditionellen Techniken verhaftet; mehr wissenschaftliches Denken und Arbeiten sollte auch in deren Ausbildung eingeführt werden. Die klassische TGA-Ausbildung sollte interdisziplinär vernetzt werden. Doch auch von Architektenseite müsse man umdenken. Das wesentliche Problem liegt vor allem in der Kommunikation zwischen den Berufssparten. Wie kann man das komplexe Bauen auch leisten? Hier sind neue Forschungsansätze gefragt. Da die Komplexität des Bauens in den vergangenen Jahrzehnten enorm gestiegen ist, müsste auch die Kommunikationskompetenz der einzelnen Berufssparten gefördert und dies schon in der Ausbildung verankert werden. Die zentrale Frage lautet jedoch, ob die tradierten Planungsmodelle überholt sind. Hierfür bieten die BIM-Methoden eine adäquate Möglichkeit auf Softwareebene. Trotzdem bleibt die menschliche Kommunikation unabdingbar. Dass auch diese sehr lebhaft Diskussionsrunde schließlich dazu beitrug, die interdisziplinäre Kommunikation zu fördern, dem stimmten alle Teilnehmer der Runde zu. Die Veranstalter danken dem Publikum, den Vortragenden und Sponsoren, BASF, BAU 2015 und Schüco, für den sehr gelungenen und inspirierenden Abschluss der DETAIL research-Reihe „Die Zukunft des Bauens“.

Veranstalter und Kooperationspartner

DETAIL research
Building the Future »

FORSCHUNGSINITIATIVE
Zukunft BAU


Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
an Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

 **BAU 2015**

SCHÜCO

 **BASF**
The Chemical Company

Von [Katja Pfeiffer](#) 05.08.2014

[Energetische Sanierung](#) , [Sanierung](#) , [Umnutzung](#)