



NACHHALTIGE IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG

Noch belastet Bauen die Umwelt mehr als notwendig. Daher arbeiten Forschung, Kommunen und Bauwirtschaft mit Hochdruck an nachhaltigen Lösungen, die dennoch bezahlbar sind. Mit R-Beton, Holz und grünen Fassaden werden Häuser auch in Zukunft gemütlich.



BAUEN

Immobilienunternehmen sollen klimafreundlich, sozial und gut geführt sein – geht das zusammen?

INVESTIEREN

Wenn schon keine Zinsen, dann wenigstens den Planeten retten.

NUTZEN

Das Homeoffice bleibt, das Büro ist tot. Es lebe die Multifunktionsfläche.

BAUEN MIT AUSSICHT AUF ZUKUNFT

Alle reden vom Klima. Das Soziale darf aber nicht zu kurz kommen.
Und Rendite soll die Immobilienbranche auch liefern. Politik an Wirtschaft: Nun macht mal.

Fast die Hälfte der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Deutschland, ist bebaut, betonierte, asphaltiert, gepflastert oder anderweitig befestigt. Zwischen 1992 und 2018 wurden im Schnitt 178 Quadratkilometer im Jahr neu versiegelt, das entspricht der Gesamtfläche von rund 25.000 Fußballfeldern. Wo aber das Wasser nicht ins Erdreich abfließen kann, zerstört seine Kraft das, was es auf der Kruste daran hindert – auf tragische Weise wieder gerade erst gesehen im Ahrtal, in Sachsen, im Berchtesgadener Land. Die Politiker sind sich einig: Diese Katastrophe sei ein Menetekel des Klimawandels, für den der Mensch verantwortlich sei und bei dem folglich auch nur der Mensch das Schlimmste verhindern könne. Der mobile Mensch zuvörderst. Gleich darauf der sesshafte in seinen vier Wänden, die er immer weiter ausdehnt und mit fossilen Kraftstoffen wärmt, als gäb's kein Morgen.

Der ökologische Fußabdruck der Immobilienwirtschaft ist tief, und als erstes sichtbares Zeichen läuft er voll Wasser. Tendenziell schlimmer noch in den Auswirkungen sind die CO₂-Emissionen, die beim Neu-, Um- und Rückbau von Gebäuden sowie bei deren Versorgung mit Energie, Gas und Wasser anfallen. Für rund ein Sechstel der gesamten Treibhausgas-Emissionen in Deutschland ist der Immobiliensektor zuständig. Auch wenn die Mobilität noch mehr Schuld daran hat, dass sich der menschenfreundliche



Nachhaltiges Bauen muss kein Luftschloss bleiben.

Klimakokon der Erde auflöst – der gesamte Verkehr trägt mit etwa 22 Prozent zu den CO₂-Emissionen in Deutschland bei –, darf man die Immobilien bei der Bekämpfung des Klimawandels nicht aus der Verantwortung lassen. Schließlich haben wir nur eine Erde: Mitgefangen, mitgegangen.

Der Menschheit gegenüber steht das Bauhaupt- und -nebergewerbe samt dem breiten Kranz der sie umringenden Dienstleistungsunternehmen freilich auch in gesellschaftlicher und unternehmerischer Hinsicht in der Pflicht. Mit knapp 837.000 Unternehmen und 3,3 Millionen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten kommt der Bran-

che nicht nur für die deutsche Wirtschaft eine Schlüsselrolle zu. Im vergangenen Jahr trug die verzweigte Großfamilie Real Estate mit einer Bruttowertschöpfung von rund 619 Milliarden Euro ein rundes Fünftel zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Das aus Sorge um das Klima erlassene Gebot der Stunde heißt folglich „Green Building“ oder Nachhaltigkeit: Als Teil der unternehmerischen Sozialverantwortung muss ein Bauvorhaben über den gesamten Lebenszyklus hinweg in ökologischer, gesellschaftlicher und ökonomischer Hinsicht überzeugen. Das beginnt mit der Planung, reicht über den Bau unter Verwendung nachhaltiger Rohstoffe und der Nutzung bis zur Erneuerung, zum Rückbau und der Entsorgung.

Nur gibt es ein Dilemma. Denn mit den Nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereichen von Unternehmen nach den ESG-Kriterien – Environmental, Social, Government – ist es wie mit einer zu kurzen Tischdecke: An einer Stelle passt es nie. An das „E“ können Projektplaner, die in die Höhe statt in die Breite bauen, die den möglichen Meeresspiegelanstieg von drei Metern berücksichtigen, die wiederverwendbare Baumaterialien verwenden und erneuerbare Energien in den Gebäuden produzieren, guten Gewissens einen Haken machen. Der Politik gefällt das.

Aber der Bau wird teurer als bisher, und damit gerät das „S“ ins Rutschen. Es verlangt nämlich nicht nur mietpreisgedämpfte Flächen für Kitas sowie soziale wie kulturelle Einrichtungen. Auch für andere darf das Wohnen nicht zum Luxusgut werden, denn das hieße, der Umwelt zuliebe den Zusammenhalt in der Gesellschaft aufs Spiel zu setzen. „Dass notwendige Sanierungsmaßnahmen in vielen Fällen unterbleiben, ist unter anderem auf die unzureichenden Möglichkeiten für Eigentümer zurückzuführen, die Investitionskosten über Mietanpassungen wieder zu erwirtschaften, während der Mieter einseitig von den verringerten Betriebskosten profitiert“, moniert die Berliner Serviceplattform für die Immobilienbewirtschaftung BuildingMinds in einem aktuellen Whitepaper und kickt den Umwelt-Ball nonchalant zurück: „Dieses ‚Investor-Nutzer-Dilemma‘ aufzulösen ist Aufgabe der Politik.“

Beim „G“ schließlich, der guten Unternehmensführung, ist die Immobilienwirtschaft allein auf sich gestellt. Sie muss Geschäftsmodelle finden, die rentabel sind und gleichzeitig elastisch genug, um die aktuellen und künftigen Auflagen zugunsten des „E“ und des „S“ abzufedern. Jürgen Michael Schick, Präsident des Maklerverbands IVD, hält das für machbar: „Wir bauen ja so, als würden wir 150 Jahre in unseren Häusern wohnen. Ich glaube, dass da ein schmalere Standard möglich sein muss. Vielleicht mehr Bauen ohne Keller. Viel Energieeinsparpotenzial haben wir mit Grundlegendem wie Heizung, Dämmung, neuen Fenstern. Aber wir müssen das mit der energetischen Optimierung nicht bis ins letzte Detail machen. Dann geht Bauen günstiger.“

Diese drei Kriterien ESG in einen wohlthönenden Akkord umzuwandeln, ist eine echte Herausforderung für die Immobilienwirtschaft. Im Bugwasser mit sich führt sie eine wahre Flut von Regularien und Vorgaben, die mit Begriffen und Kürzeln wie Green Deal, Emission Trading System (ETS), Renewable Energy Directive (RED), Energy Efficiency Directive (EED) und Energy Taxation Directive (ETD) längst nicht vollständig beschrieben ist. Diskussionen über die Gentrifizierung von Stadtvierteln, die Mietpreisbremse und Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin, Green Bonds und staatlich verordnete Mietstundungen während der Covid-19-Pandemie zeigen: Investoren, Mitarbeiter, Mieter, Öffentlichkeit und die Politik pochen auf Ergebnisse.

Die größte Hürde, heißt es aus Fachkreisen, sei die Umsetzung der regulatorischen Anforderungen auf EU- und Länderebene sowie das notwendige Datenmanagement für eine erhöhte Transparenz beim Thema Nachhaltigkeit. Darauf bestehen vor allem die Investoren im Immobilienbereich. Bevor sie sich finanziell engagieren, wollen sie genau wissen, worauf sie sich einlassen. In der Liste der Transparenzkriterien fehlt allerdings ausgerechnet das, was nach Ansicht der EU-Kommission allerhöchste Priorität hat: Nachhaltigkeit. „Weltweit lassen sich nur sehr wenige Standards definieren, anhand derer ein Transparenzmaß mit echten Daten gemessen werden könnte“, weiß Helge Scheunemann, Head of Research von Jones Lang LaSalle in Deutschland. „Aus Transparenzgesichtspunkten besteht nach wie vor eine große Lücke zur Beurteilung von grünen Immobilien.“ Zur Freude der Investoren ist nun mit der EU-Taxonomie ein erster Schritt gemacht. Denn auf Dauer funktioniert Ökologie nur zusammen mit Ökonomie.

KAREN ENGELHARDT

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

Überhitzung ist weder beim Klima noch bei den Immobilienpreisen eine gesunde Entwicklung, und dennoch ist dieses Phänomen bei beiden zu beobachten. Der Bausektor ist ein wesentlicher Verursacher des weltweiten CO₂-Ausstoßes, denn allein auf Neubau, Betrieb und Abriss von Gebäuden entfallen 40 Prozent des klimaschädlichen Gases. Eine nachhaltige Immobilienentwicklung beinhaltet jedoch weit als das Erreichen von Klimaschutzziele. Es geht auch um die Bezahlbarkeit von Wohnraum und um Rentabilität für die Bauherren, um Lebensqualität und Wirtschaftlichkeit.

Die gute Nachricht lautet: Es gibt viele Ansatzpunkte für Verbesserungen. Der Bestand kann saniert und durch Leichtbaukonstruktionen aufgestockt werden, ohne dass dafür mehr Flächen versiegelt werden müssten. Für Neubauten könnten vermehrt Recycling-Materialien wie R-Beton und nachwachsende Rohstoffe wie Holz zum Zuge kommen. Was die Bauwirtschaft darüber hinaus für mehr Nachhaltigkeit tun kann und welchen Flankenschutz die Politik dabei leisten kann – Stichwort Green Deal –, lesen Sie in den folgenden Beiträgen sowie in den Auszügen aus der Diskussionsrunde. Wir wünschen Ihnen dabei nachhaltige Erkenntnisse!

Karen Engelhardt
Jacob Neuhauser
Redaktion

SIE DISKUTIERTEN AM RUNDEN TISCH

Prof. Dr.-Ing. Lucio Blandini
Universität Stuttgart
Professor für Leichtbau, Entwerfen und Konstruieren

Melanie Hammer
BHB Bauträger GmbH
Geschäftsführerin

Ralph Heim
H-I-M Villenbau GmbH
Geschäftsführer

Christine Kugler
Landeshauptstadt München
Leiterin des Referats für Klima- und Umweltschutz

Prof. Dr.-Ing. Werner Lang
Technische Universität München
Leiter des Lehrstuhls für energieeffizientes und nachhaltiges Planen und Bauen

Rudolf Stürzer
Haus- und Grundbesitzerverein
München und Umgebung e.V.
Vorsitzender

Matthias Winkler
UmweltBank AG
Leiter Finanzierung Immobilienprojekte

VERTRETUNG DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG
Sebastian Krass
Moderator

Christine Tolksdorf
Stellvertretende Anzeigenleiterin

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Zum 14. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v.l.: RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

Zum 14. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.135 auf insgesamt 36.438 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der

Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN im Rahmen der digitalen Hauptversammlung des Bundesverbandes Haus & Grund Deutschland am 10. Juni 2021 als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 19 Jahren unverändert

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.135	36.438
02 Stuttgart	Württemberg	419	22.030
03 Koblenz	Rheinland-Pfalz	273	4.999
04 Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	249	17.521
05 Heilbronn	Württemberg	221	6.444
06 Gießen	Hessen	215	3.896
07 Darmstadt	Hessen	173	5.178
08 Frankfurt	Hessen	152	10.487
09 Heidelberg	Baden	143	5.724
10 Freiburg	Baden	139	5.567

 40.000 Kostenfreie Rechtsberatungen jährlich	 23 Spezialisierte Anwälte und Steuerberater	 36.000 Mitglieder in München und Umgebung
 11 Neue Mitglieder pro Werktag im Durchschnitt	 420.000 Wohnungen und Geschäftsräume	 39.000.000 Datenbankbeiträge für Mieter-Bonitätscheck



GUTES GEWISSEN, GUTE RENDITE

Noch sind grüne Investments angebotsgetrieben. Doch die Nachfrage nach nachhaltigen Kapitalanlagen rollt an.

Die grüne Welle rockt die Finanzmärkte. „Seit 2013 sind die nachhaltigen Finanzierungen weltweit von 26,6 Milliarden auf 732,1 Milliarden US-Dollar im vergangenen Jahr gewachsen“, sagt Stefan Bender von der Deutschen Bank in Frankfurt. „Anfangs wurde noch leidenschaftlich diskutiert, ob nur Unternehmen oder auch bestimmte Investitionen ‚grün‘ sein können und ob das sauberste Unternehmen in einer klimaschädlichen Branche nachhaltig oder nur ein Feigenblatt für Investoren ist. Mittlerweile haben sich für alle Ansätze Angebote herausgebildet.“

Das begünstigt den European Green Deal, mit dem die EU den Kontinent bis zum Jahr 2050 zur ersten klimaneutralen Industrieregion der Welt umbauen will. Bedingung hierfür sind erhebliche Investitionen in nachhaltige Projekte. Der Finanzsektor nimmt daher bei der Umsetzung des Green Deal eine Schlüsselrolle ein. Flankenschutz liefert die Bundesregierung mit ihrer im Mai beschlossenen Strategie für nachhaltige Finanzierung. Diese geht davon aus, dass Kriterien der Nachhaltigkeit gleichermaßen Anlagekriterien sind: Je größer die Nachhaltigkeitsrisiken, desto größer die Anlagerisiken. Mit 26 Einzelmaßnahmen sollen die Bedingungen für Investitionen in Klimaschutz und Nachhaltigkeit verbessert und damit mobilisiert werden. „Der Finanzmarkt kann Billionen von Euro in Richtung Klimaschutz und Nachhaltigkeit bewegen“, heißt es in der Erklärung der Bundesregierung. „Nachhaltig investieren bedeutet, Geld zukunftsorientiert anzulegen und damit den Strukturwandel zu unterstützen.“

Doch wann ist eine Finanzierung nachhaltig? Bisher gibt es keine einheitliche Definition, nur so viel, dass die Bewertung eines Finanzinstruments nicht nur nach ökonomischen, sondern auch nach nachhaltigen Kriterien erfolgen kann. Diese Nachhaltigkeitskriterien werden als ESG-Kri-

terien bezeichnet – Environmental, Social und Governance. Und auf Klimaneutralität, Biodiversität und Menschenrechte achten verantwortungsbewusste Anleger immer stärker.

Sie rücken ihr Kapital aber nur dann heraus, wenn der nachhaltige Wert einer Finanzanlage belegt ist. Als Nachweis dient ab kommenden Januar die EU-Taxonomie, ein Klassifikationssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Die Immobilienwirtschaft wird sich dann mit konkreten Vorgaben für den Neubau, die Renovierung von Gebäuden sowie den Bestand auseinandersetzen müssen. „In den direkten Anwendungsbereich der Taxonomie-Verordnung fallen zwar nur Finanzmarktteilnehmer, die bestimmte Finanzprodukte anbieten, wie beispielsweise Immobilienfonds und Unternehmen, die von der CSR-Richtlinie erfasst sind“, schreiben die Juristen von CMS Deutschland in ihrem Blog. Die neuen Offenlegungs- und Transparenzpflichten werden jedoch mittelbar die gesamte Immobilienwirtschaft betreffen. „Immobilien, die nicht Taxonomie-konform sind, dürften zumindest mittel- bis langfristig weniger stark im Markt nachgefragt werden und zudem auch weniger einfach mit Fremdkapital finanzierbar sein.“ Denn auch die Banken werden die Nachhaltigkeit nach der EU-Taxonomie in ihre Risikobewertungen einbinden.

Grundsätzlich lassen sich zwei Formen nachhaltiger Finanzierungen unterscheiden. Bei zweckgebundenen Finanzierungen werden die Emissionserlöse ausschließlich für konkrete Projekte mit positiven Umwelt- oder Sozialeffekten verwendet. Dazu gehören „Green Bonds“, „Social Bonds“ und „grüne Schuldscheine“, die es nur auf dem deutschen Kapitalmarkt gibt. Der Windkraftanlagen-Hersteller Nordex und der Sportwagenhersteller Porsche haben bereits mit Erfolg solche grünen Schuldscheine platziert. Bei den sogenannten ESG-Linked Finanzierungen ist die Mittelverwendung nicht unmittelbar an ein Nachhaltigkeitskriterium gebunden. Die Emissionserlöse können also auch zur allgemeinen Unter-



Foto: hoast, stock.adobe.com

Beim Bau trägt man heute grün.

nehmensfinanzierung verwendet werden. Die Konditionen werden jedoch an vordefinierte Nachhaltigkeitskriterien oder an ein ESG-Rating gekoppelt: Verbessert sich die Nachhaltigkeitsperformance, sinken die Kosten der Finanzierung.

Studien der letzten Jahre zeigen, dass bei nachhaltigen Investments gute Renditen möglich sind. „Nachhaltige Geldanlagen können durchaus eine positive Wirkung entfalten“, heißt es in einer Studie der Wirtschaftswissenschaftler Marco Wilkens und Christian Klein. Direkte Effekte seien zwar kaum nachweisbar, aber indirekte, wenn Verbraucher

beispielsweise über eine Geldanlage für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisiert werden oder wenn in bisher nicht rentable regenerative Energien investiert wird. Das gute Gewissen kostet allerdings, denn die erzielbaren Renditen liegen in der Regel unterhalb derer von klassischen Investments. Daher, warnen die Wissenschaftler, sollten Finanzanlagen, die einen substantiellen Beitrag zu bestimmten Nachhaltigkeitszielen versprechen und zugleich marktübliche Renditen versprechen, „kritisch hinterfragt werden“.

KAREN ENGELHARDT

the place to bee...

bee free

AB 239.900 €
„grün“ investiert

Nachhaltig Investieren & Studieren

#renditereifes Studentenwohnen in Freising bei München

Baustelle:
Karwendelring /
Ecke Rotkreuzstraße
85354 Freising

Öffnungszeiten:
Samstag und Sonntag
14-16 Uhr
und nach telefonischer
Vereinbarung

- besonderes & nachhaltiges Konzept
- hochwertige DESIGNERMÖBLIERUNG inkludiert
- 1-2 Zimmerwohnungen, auf Wunsch mit **Urban-Gardening Claims**
- grüne & renditesichere KAPITALANLAGE oder eigenes Studentenapartment
- KfW-55 Standard (Tilgungszuschuss 18.000 € möglich) & ressourcenschonende Bauweise

[EA-B: GEG Nov. 2020. Fernwärme regenerativ, 61,6 kWh/(m²a), Bj: 2021. EEK B.]

089 / 64 19 28 28 • beefree@bhb-bayern.de • www.bhb-bayern.de

BHB
SEIT 1976

EDITION AW18

**OBERMENZING
GLEICH NEBEN DER WÜRM**

EDITION WM03

**SCHWABING
NÄHE ENGLISCHER GARTEN**

EDITION MA29

**OBERMENZING
DIREKT AM NYMPHENBURGER KANAL**

WOHNEN, WO MÜNCHEN AM SCHÖNSTEN IST

HOCHWERTIGE VILLENWOHNUNGEN IN DEN BESTEN LAGEN
Bogenhausen · Herzogpark · Nymphenburg · Obermenzing · Schwabing · Grünwald
www.him-villennbau.de · Tel. 089 600 88 700



„UMBAUEN UND NEU NUTZEN IST BESSER ALS ABREISSEN“

Eine nachhaltige Immobilienentwicklung ist notwendig für die Erreichung ehrgeiziger Klimaschutzziele. Nicht nur bei Neubauten, sondern vor allem im Bestand sind Architekten, Planer und Bauwirtschaft gefordert.

Ein heißer Sommernachmittag, der sich in einem Unwetter entlud, lag über der Münchner Innenstadt, während hochrangige Vertreterinnen und Vertreter aus Bauwirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft am frühen Abend des 6. Juli in der Panorama Lounge des Süddeutschen Verlages diskutierten. Überhitzung droht nicht nur dem Immobilienmarkt der Isarmetropole, sondern auch den Einwohnern des Stadtzentrums: Die vielen versiegelten Flächen sorgen bei immer neuen Temperaturrekorden für Hitzeinseln, die auch in der Nacht kaum abkühlen und die Lebensqualität mindern. Eine nachhaltige Immobilienentwicklung ist nicht nur notwendig für ein besseres Klima auf der Erde, sondern auch für die langfristige Wohn- und Lebensqualität in der Stadt.

Kommunen, Architekten und Bauträger stehen vor der Aufgabe, Neubauten nachhaltig zu planen und die vielen Bestandsimmobilien möglichst lange zu erhalten. Neben einer ressourcenschonenden Energieversorgung kommt es auch auf nachhaltige Baustoffe an, deren unterschiedliche Eigenschaften optimal genutzt werden sollten. Hier erlebt vor allem der Baustoff Holz gerade ein fulminantes Comeback. Vor diesem Hintergrund diskutierten auf Einladung des Verlages der *Süddeutschen Zeitung* die sieben Teilnehmerinnen und Teilnehmer rund zwei Stunden über künftige Anforderungen und mögliche Maßnahmen.

Sebastian Krass, der als Redakteur für die *Süddeutsche Zeitung* regelmäßig über Architektur und Stadtplanung in München berichtet, moderierte den Runde Tisch zum Thema „Nachhaltige Immobilienentwicklung“. Auf den folgenden Seiten können Sie, leicht gekürzt, die lebhafteste Diskussion über die Bedeutung der Bauwirtschaft für die Reduktion des CO₂-Ausstoßes, die Sanierung und Erhaltung von hunderten tausenden Bestandsbauten sowie die zukünftige Rolle eines der ältesten Baustoffe der Welt verfolgen.

1

WAS HEISST NACHHALTIG BAUEN?

Frau Hammer, wie definieren Sie als Architektin und Geschäftsführerin eines Bauträgers Nachhaltigkeit, und welche Kriterien müssen erfüllt sein, um von einer nachhaltigen Immobilie sprechen zu können?

Melanie Hammer – Es gibt verschiedene Ebenen, die man betrachten muss, um von einem nachhaltigen Gebäude oder Quartier sprechen zu können. Neben der Energieeffizienz gibt es auch sozioökologische, urbane und menschliche Nachhaltigkeit. Wenn wir ein neues Quartier oder Gebäude entwickeln, gibt es verschiedene Möglichkeiten, nachhaltig zu sein. Da geht es nicht immer nur um Technik und Baumaterialien, sondern auch um eine intelligente Nutzungskonzeption mit kurzen Wegen innerhalb des Quartiers. Je nach Größe des Projekts gibt es eine Reihe von Ansatzpunkten für Nachhaltigkeit. Man sollte eine Immobilie sowohl von ihrem kompletten Lebenszyklus her betrachten als auch von den verschiedenen Ebenen von Nachhaltigkeit, die sie bietet.

Herr Professor Lang, Sie beschäftigen sich an der TU München schon lange mit dem Thema nachhaltiges Planen und Bauen. Was verstehen Sie unter dem Begriff, und warum sind immer noch viele Gebäude wenig nachhaltig?

Werner Lang – Nachhaltig zu bauen bedeutet, so zu bauen, dass künftige Generationen denselben Zugriff auf Ressourcen haben wie wir und damit dieselbe Lebensqualität genießen können. Die Herausforderung besteht darin, dass wir momentan mit dem Faktor 1,7 über unsere Verhältnisse leben. Das heißt, wenn wir den Ressourcenverbrauch der gesamten Menschheit betrachten, bräuchten wir bereits 1,7 Planeten Erde. Wenn man bedenkt, dass das Bauwesen europaweit zu 40 Prozent zum Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß, 50 Prozent zum Material- und weltweit zwölf Prozent zum Wasserverbrauch beiträgt, dann ist es eindeutig ein Mittäter. Wir müssen beim Bau unseren ökologischen Fußabdruck erheblich verringern und im Idealfall sogar umkehren. Daher stellen wir uns am Lehrstuhl die Frage, wie wir so bauen können, dass ein Gebäude einen positiven Umweltbeitrag leistet. Zum Beispiel, indem es mehr Energie und sauberes Wasser produziert als es konsumiert. Und indem es am Ende der Nutzung das verwendete Material an die Natur zurückgibt. Wir haben das mit Studenten an einem einzelnen Projekt bereits gezeigt und müssen künftig viel mehr darauf achten, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes vom Bau über seinen Betrieb bis zum Rückbau zu analysieren. Dann stünden Bauträgern bereits in der Planungsphase genügend Daten zur Verfügung, um sich auf sicherer Grundlage für nachhaltige Alternativen zu entscheiden.

Herr Winkler, Sie betrachten Bauprojekte in erster Linie von der Finanzseite, aber Ihr Institut trägt den Begriff Umwelt im Namen. Was kann eine Bank dazu beitragen, dass Bauen ökologisch vertretbarer wird?

Matthias Winkler – Eine Bank kann Bauprojekte ablehnen, wie wir das zum Beispiel tun. Wir finanzieren nur Projekte, die in unserem Umweltrating, das wir gemeinsam mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen entwickelt haben, eine bestimmte Punktzahl erreichen. Dabei verwenden wir eine breite Definition des Begriffs Nachhaltigkeit, und das spiegelt sich auch im Umweltrating wider. Es geht nicht nur um Baustoffe und Energieeffizienz, sondern auch um den Menschen, der bezahlbaren Wohnraum benötigt. Mein Eindruck ist, dass das Thema Nachhaltigkeit noch nicht vollständig in der Bauindustrie angekommen ist, denn Beton ist dort immer noch der vorherrschende Baustoff. Allein die Betonherstellung trägt acht Prozent zum weltweiten CO₂-Ausstoß bei. Das ist mehr als der gesamte globale Flugverkehr! Wenn wir nicht vermehrt auf Holz als Baustoff setzen, dann weiß ich nicht, wie wir beim Bau die Klimaziele erreichen wollen.

„WIR MÜSSEN BEIM BAU UNSEREN ÖKOLOGISCHEN FUSSABDRUCK VERRINGERN.“

Frau Kugler, Sie sind seit einem halben Jahr in München dafür zuständig, dass Klimaziele erreicht werden. Welche Bedeutung hat der Immobiliensektor, und was wünschen Sie sich von der Bauwirtschaft?



Die Lebensdauer von Immobilien durch Umnutzung zu verbessern, ist für Prof. Dr.-Ing. Lucio Blandini, Leiter des Instituts für Leichtbau Entwerfen und Konstruieren der Universität Stuttgart, ein wichtiger Ansatz für mehr Nachhaltigkeit.

Christine Kugler – Als wir unsere Klimastrategie diskutiert haben, ging es dabei auch um die Handlungsspielräume, die eine Stadt wie München hat. Da kommt dem Bereich Wärme- und Energieversorgung eine große Bedeutung zu, es geht aber auch um Mobilität, Wirtschaft und Lebensstile. Wichtig ist aus meiner Sicht, dass wir im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung auf die Energieträger achten, mit denen Gebäude versorgt werden. Mit der Geothermie sitzen wir hier in München auf einem Schatz, den wir viel stärker nutzen sollten. Zudem müssen wir darauf schauen, wie die Mobilität im Umfeld eines Gebäudes organisiert ist. Gibt es Fahrradstellplätze, Sharing- oder Mobilitätsstationen? Ein immer wichtigerer Aspekt ist die grüne Infrastruktur. In der Stadtklimakarte von München haben wir im Zentrum zahlreiche Hitzeinseln, die in zehn bis fünfzehn Jahren eine Gesundheitskrise verursachen können, weil es dort im Sommer unerträglich heiß sein wird. Wir brauchen also eine grüne Infrastruktur am Gebäude, die gleichzeitig das Wasser von Starkniederschlägen auffangen kann. Und zu guter Letzt geht es um die persönliche Wohnfläche, die in München seit den 1990er Jahren je Einwohner um dreißig Prozent gestiegen ist. Hier sind kreative Köpfe gefragt, die flexible Raumkonzepte entwerfen, um Wohnraum besser an die jeweiligen Lebensverhältnisse anpassen zu können.

„NACHHALTIGKEIT HEISST FÜR NEUBAUTEN, SIE SO ZU PLANEN, DASS SIE AN VERSCHIEDENE LEBENSPHASEN ANGEPAST WERDEN KÖNNEN.“

Herr Stürzer, Sie vertreten mit dem Verein Haus und Grund Menschen, die bereits über Immobilien verfügen. Was können Ihre Mitglieder zur Nachhaltigkeit beitragen?

Rudolf Stürzer – Nachhaltigkeit heißt für Neubauten, dass sie von vornherein so geplant werden, dass man sie an die verschiedenen Lebensphasen von der Familiengründung bis zur Rente anpassen kann. In der Vergangenheit hat man das zu wenig berücksichtigt, und deshalb werden viele Häuser bereits nach 40 oder 50 Jahren abgerissen. Bei Häusern aus der Nachkriegszeit ist der Umbau zum barrierefreien Wohnen oft teurer als ein Neubau, weil die entsprechenden Anschlüsse und Leitungen nicht vorhanden sind. Die Eigentümer werden immer älter und wollen auch möglichst lange in der eigenen Immobilie wohnen. Das setzt voraus, dass eine Pflegeperson für eine dauerhafte häusliche Betreuung einziehen kann. Ich erlebe immer wieder, dass die Leute ihr Haus renovieren und umbauen, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Kaum jemand plant dann aber schon für das Alter und die eigene Pflegebedürftigkeit. Die Wandelbarkeit von Wohn- und Sanitärflächen zu berücksichtigen, ist deshalb für uns ein wichtiger Baustein, um Immobilien länger nutzbar und damit nachhaltiger zu gestalten.

Herr Heim, Ihr Unternehmen H-i-M Villenbau steht für Neubauten im höchstem Preissegment. Welche Rolle spielt das Thema Nachhaltigkeit für Ihre Kunden?

Ralph Heim – Herr Stürzer hat mit seiner Beschreibung von Nachhaltigkeit gerade formuliert, was unseren Kunden wichtig ist: Sie wollen vor allem flexibel sein, um ihr neu gebautes Haus möglichst lange nutzen zu können. Das geht,

wenn die tragenden Wände außen sind und innen die Trennelemente variabel gestaltet werden. Die offene Küche ist nach wie vor in Mode, aber das kann in ein paar Jahren wieder ganz anders aussehen. Das bedeutet für die Planung, Fenster, Leitungen und Anschlüsse so einzurichten, dass verschiedene Gestaltungs- und Einrichtungsmöglichkeiten ohne große Umbauten realisiert werden können. Für eine lange Nutzung ist es zudem erforderlich, dass Eingänge, Aufzüge, Bäder, Terrassen und Balkone schwellen- und barrierefrei sind. Da kann man von der Tiefgarage bis zur Dachterrasse alles problemlos mit dem Rollator erreichen. Barriere- und Schwellenfreiheit gefällt übrigens auch 30- bis 40-jährigen Käufern.

Und was könnte man baulich tun, um nachhaltiger zu werden?



Rudolf Stürzer Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V., beobachtet die Nachfrage nach Holzhäusern vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern am Stadtrand.

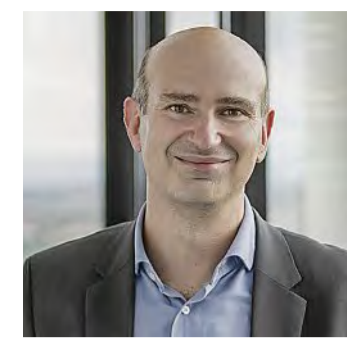


Städte bräuchten viel mehr Häuser mit grünen Dächern, weil diese vor Hitze schützen, Wasser speichern und die Luftqualität verbessern, sagte Ralph Heim, Gründer und Geschäftsführer der H-i-M Villenbau GmbH.

Ralph Heim – Da spielt die Energieversorgung eine wichtige Rolle. Wir bauen schon lange keine Ölheizungen mehr ein, sondern setzen je nach Lage auf mit Gas betriebene Blockheizkraftwerke, die Wärme und Strom erzeugen, und wir nutzen Grundwasserwärmepumpen. Der Idealfall wäre, wie in Sauerlach, Geothermie zu nutzen. Wenn es um Emissionen geht, reden alle immer vom Autoverkehr, dabei tragen Immobilien viel stärker dazu bei. Deshalb wäre hier Wasserstoff eine klare Verbesserung, mit der man einen größeren Beitrag leisten kann. Und die zahlreichen Ziegeldächer der Stadt reflektieren das Sonnenlicht und heizen die Stadt auf. Wir bräuchten viel mehr grüne Dächer, die nicht nur einen Schutz vor Hitzebildung bieten, sondern auch die Luftqualität verbessern und Niederschlagswasser wie ein Schwamm aufnehmen und wieder abgeben können, so dass es nicht einfach in der Kanalisation versickert. Ich sehe da viele auch baulich spannende Ansatzpunkte für mehr Nachhaltigkeit.

Herr Professor Blandini, Sie bilden an Ihrem Institut Studierende im Leichtbau aus und sind selbst in einem für nachhaltiges Bauen bekannten Ingenieurbüro tätig. Wie bekommen wir die Wende zu mehr Nachhaltigkeit schnell und sozialverträglich hin?

Lucio Blandini – Der erste Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit besteht darin, die Umnutzung von Immobilien zu verbessern und dadurch ihre Lebenszeit zu verlängern. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ist ein Abriss oft die schlechtere Alternative und sollte vermieden werden. Eine zweite Möglichkeit ist das sogenannte Urban Mining, das heißt die Wiederverwendung von Materialien und Produkten, die bei Abriss oder Umbau von Gebäuden anfallen. Wir haben unlängst ein Projekt realisiert, das zu einem großen Teil aus Recycling-Materialien besteht – die Experimentalunit UMAR im Schweizer NEST-Campus. Ein dritter Ansatzpunkt ist die frühzeitige Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebensdauer von Bauelementen. Wie kann man so bauen, dass einzelne Elemente mittels leicht lösbarer Verbindungen schnell und einfach ausgebaut und ausgetauscht werden können? Das betrifft bei Neubauten den konstruktiven Bereich, bei Bestandsbauten die Verlegung von neuen Leitungen und Systemen für die Haustechnik. Hier sind kreative Lösungen gefragt, denen jedoch oft eine Vielzahl an Normen und Regularien im Weg stehen. Es wäre besser, in den Bauvorschriften Ziele zu definieren und den Weg dorthin offen zu lassen, ohne gleich jedes Detail reglementieren zu wollen. Bei den Materialien geht es vor allem darum, die jeweiligen Eigenschaften sinnvoll zu nutzen.



PROF. DR.-ING. LUCIO BLANDINI

ist seit April 2020 der Leiter des Instituts für Leichtbau Entwerfen und Konstruieren der Universität Stuttgart, an der er 2005 promovierte. Er studierte Bauingenieurwesen in Italien und Architektur in den USA. Ab 2006 arbeitete er im Büro Werner Sobek als Projektleiter im Tragwerks- und Fassadenbereich, seit 2018 ist er Vorstand und Partner. Er hat bei mehreren Projekten Ressourceneffizienz in Zusammenhang mit der gezielten Verwendung digitaler Medien behandelt.



MELANIE HAMMER

ist seit August 2014 Geschäftsführerin der BHB Bauträger GmbH in München. Sie studierte Architektur an der TU München und der Universität Lausanne. Die Diplom-Ingenieurin arbeitete zunächst für Agropolis in München, ehe sie 2011 in das von ihrem Vater gegründete Unternehmen wechselte. Sie ist Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München sowie im Vorstand des BFW-Landesverbands Bayern.



RALPH HEIM

ist seit Januar 2008 Hauptgesellschafter und Geschäftsführer der von ihm gegründeten H-i-M Villenbau GmbH. Er studierte Marketing, machte Immobilien-Marketing und nutzte seinen ersten PC zum Vergleich und Angebot unabhängiger Baufinanzierungen. 1989 kam die Immobilien-Beratung und Vermittlung hinzu. Ab 2000 spezialisierte er sich auf den Vertrieb hochwertiger Wohnimmobilien und errichtete 2008 sein erstes Villengebäude in München.



CHRISTINE KUGLER

ist seit Januar 2021 Leiterin des Referats für Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt München. Sie studierte Verwaltungswissenschaften an der Universität Konstanz und berufsbegleitend am Interdisziplinären Zentrum für Nachhaltige Entwicklung und Umwelt (CDE) der Universität Bern „Nachhaltige Entwicklung“. Seit 2002 arbeitete sie in verschiedenen Führungspositionen für die Stadtwerke München, seit 2007 als Leiterin der Bäder.

2

UMBAU IM BESTAND



**PROF. DR.-ING.
WERNER LANG**

leitet seit September 2010 den Lehrstuhl für energieeffizientes und nachhaltiges Planen und Bauen der Technischen Universität München (TUM). Nach seinem Studium der Architektur in München, London und Los Angeles arbeitete er mehr als drei Jahre im Architekturbüro Kurt Ackermann + Partner in München. 1994 wurde er wissenschaftlicher Assistent am Lehrstuhl für Gebäudetechnologie der TUM und promovierte dort. Anschließend gründete er sein eigenes Architekturbüro, ehe er 2006 mit zwei weiteren Architekten die Lang Hugger Rampp GmbH gründete.



RUDOLF STÜRZER

ist seit Mai 2000 Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V.. Seit seinem Studium der Rechtswissenschaften an der Universität München ist er als Rechtsanwalt mit Spezialisierung auf das Immobilienrecht tätig. 1987 begann er seine Tätigkeit in der Rechtsabteilung des Haus- und Grundbesitzervereins, deren Leitung er 1993 übernahm. 1999 wurde er Geschäftsführer von Haus + Grund München. Stürzer hat zudem als Fachbuchautor zahlreiche Bücher rund um das Immobilienrecht veröffentlicht.



MATTHIAS WINKLER

ist seit April 2011 Leiter der Abteilung Finanzierung Immobilienprojekte bei der UmweltBank AG in Nürnberg. Nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann studierte er Betriebswirtschaftslehre an der Universität Nürnberg. Er arbeitete acht Jahre bei der Nürnberger Hypothekenbank, ehe er 2003 zur UmweltBank AG wechselte. Dort startete er als Kreditsachbearbeiter für größere Bauvorhaben und genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Architekten und Bauträger bevorzugen Neubauten gegenüber dem Umbau im Bestand, weil sie ihnen mehr Gestaltungsfreiräume lassen. Was kann man tun, um den Umbau im Bestand und damit mehr Nachhaltigkeit zu fördern?

Rudolf Stürzer – Bei Umbauten stehen wir vor einer Vielzahl an technischen und rechtlichen Hürden, die zum Teil beseitigt werden müssen. Die Digitalisierung verändert seit Jahren das Nachfrageverhalten am Markt, indem weniger Gewerbe- und mehr Wohnimmobilien verlangt werden. Dieser Trend ist aufgrund der Corona-Pandemie und dem sprunghaften Anstieg von Homeoffice erheblich verstärkt worden. Bei der Umnutzung von Gewerbeimmobilien spielt das Baurecht jedoch eine große Rolle, weil andere Brand- und Schallschutzanforderungen erfüllt oder Kfz-Stellplätze ausgewiesen werden müssen. Hier sollten Hürden abgebaut werden, damit es für Eigentümer nicht länger die günstigere Option ist, eine Bestandsimmobilie zu Gunsten eines Neubaus abzureißen. Wie wichtig das ist, sieht man allein schon daran, dass es in München rund 800.000 Bestandsimmobilien, aber nur 10.000 Neubauten im Jahr gibt. Mit dem sinnvollen Umbau im Bestand kann man am meisten für mehr Nachhaltigkeit erreichen.

Melanie Hammer – Bei der Frage Neubau oder Sanierung hat man als Bauträger nicht immer freie Wahl. Wenn die vorhandene Bausubstanz bei Wohngebäuden es qualitativ zulässt, dann ist eine Sanierung sicher sinnvoll. Bei manchen vollversiegelten Gewerbegelen bekommen man es jedoch selbst mit viel Kreativität nicht hin, den Bestand in vernünftige Wohnimmobilien umzunutzen. In einem unserer Projekte im Untersuchungsgebiet an der Wasserburger Landstraße bietet der Neubau eine abschirmende Lärmschutzwirkung für die Gartenstadt dahinter. Außerdem entsteht durch die kreative Neukonzeption des Quartiers die Möglichkeit der Realisierung einer kühlenden Schwammstadt mit Sumpfpflanzendächern und Baumrigolen. Weil man schon aufgrund des Brandschutzes nicht ganz auf Beton verzichten kann, versuchen wir neuerdings, wenigstens mehr mit ressourcenschonendem Recycling-Beton zu arbeiten. Es gibt aber nur wenige Betonwerke, die den anbieten, und am ökologisch effizientesten wäre es natürlich, alte Baumaterialien an Ort und Stelle aufzubereiten und wieder zu verwenden.

Matthias Winkler – Ein wichtiger Aspekt, der beim Thema Nachhaltigkeit eine Rolle spielt, ist die effiziente Flächennutzung. Das gilt vor allem für eine Stadt wie München mit ihren galoppierenden Immobilienpreisen. Wo vorhandene Flächen sinnvoll umgebaut werden können, sollte man das tun. Aber manchmal ist es einfach besser, den alten Bestand abzureißen und etwas Neues zu schaffen. Die Abwägung, welche Lösung besser ist, hängt vom jeweiligen Objekt ab. Wenn wir bezahlbaren Wohnraum schaffen möchten, dann kommen wir nicht umhin, die Flächen zu verdichten und höher zu bauen. Deshalb ist es aus meiner Sicht in Ordnung, eine alte Immobilie abzureißen, wenn man dafür doppelt so viel Wohnfläche neu bauen kann. Zumal heute bereits 95 Prozent der Materialien recycelt werden, weil die Bauvorschriften entsprechend verschärft wurden.

Christine Kugler – Ob Sanierung oder Neubau die bessere Lösung ist, sollte man situativ und undogmatisch entscheiden. Beim Blick auf den Immobilienmarkt muss man auch darauf schauen, wer auf welcher Fläche wohnt. In dem stark überhitzten Wohnungsmarkt in München ist eine gewisse Starre eingetreten. Die einen wohnen vielleicht auf zu großer Fläche, weil die Kinder oder der Lebenspartner ausgezogen sind, die anderen dagegen auf zu kleiner Fläche, weil ein Kind dazugekommen ist. Aber es ist kaum noch Bewegung auf dem Markt, weil die Mieter bei einem Umzug erhebliche Mietsteigerungen in Kauf nehmen müssen. Bei Neubauten lässt sich das Problem zum Teil durch Gemeinschaftsflächen lösen, so dass jeder einzelne mit einer kleineren Wohnung auskommt. Hier sind auch im Bestand kreative Lösungen gefragt.

Matthias Winkler – Die Reduzierung der Wohnfläche ist ein wichtiger Hebel, um nicht immer neue Flächen schaffen zu müssen. Die jungen Wohnungsgenossenschaften, die von uns finanziert werden, bieten solche geteilten Flächen. Natürlich wird es immer Menschen geben, die sich eine größere Fläche leisten können. Aber Nachhaltigkeit hat auch eine soziale Seite, und deshalb kommen wir für die breite Masse nicht umhin, die individuellen Flächen zu reduzieren und die Nachteile durch Gemeinschaftsflächen aufzufangen.

Werner Lang – Ein Wort noch zum Thema Recycling. Was wir momentan als Recycling bezeichnen, ist zum großen Teil ein Downcycling und deshalb für mich ein Etikettenschwindel. Recycling heißt, ein Material in derselben Weise wie vorher wiederzuverwenden, wie das etwa bei Glas der Fall ist. Im Bauwesen reißen wir ein Haus ab und verwenden den Bauschutt an anderer Stelle als Füllmaterial oder für den Straßenbau. Das Material wird schon wiederverwendet und man spart sich die Deponiekosten, aber echtes Recycling ist das nicht.

Lucio Blandini – Bei teuren Materialien wie Aluminium findet echtes Recycling statt, bei anderen Baustoffen wie etwa



Echtes Recycling, also die Wiederverwendung eines Materials in derselben Weise wie vorher, findet im Bauwesen viel zu selten statt, mahnte Prof. Dr.-Ing. Werner Lang, Leiter des Lehrstuhls für energieeffizientes und nachhaltiges Planen und Bauen der TUM.



Die Themen Nachhaltigkeit und bezahlbarer Wohnraum dürfen nicht getrennt voneinander gesehen werden, betonte Matthias Winkler, Leiter der Abteilung Finanzierung Immobilienprojekte bei der UmweltBank AG.

Beton ist die Quote eindeutig zu niedrig. Ein echtes Recycling-System setzt aufgrund der Kosten kurze Wege voraus. Dafür müssten Planer und Bauausführende aber aufgrund aktueller Immobilienabriss wissen, welche Rohstoffe in der Umgebung zur Verfügung stehen. Wir bräuchten also eine Art Materialkataster, um zu wissen, welche Stoffe für ein

diese Flächenaufteilung oder geringen Raumhöhen und kleinen Fenstergrößen haben will. Wenn man dagegen 120 Jahre alte Gebäude im Jugendstil oder Klassizismus betrachtet, dann geht den Menschen das Herz auf. Die bieten große Räume mit hohen Decken. So etwas würde selbst ohne Denkmalschutz niemand abreißen. Nachhaltigkeit ist auch eine Frage der architektonischen Qualität und des Baustils. Marode Leitungen und alte Fenster kann man problemlos austauschen, den Baustil ändern dagegen nicht. Deshalb hat Architektur eine so große Bedeutung für die gesamte Stadt. Bilbao verdankt zum Beispiel seinen Wiederaufstieg einem einzigen Gebäude, dem Guggenheim-Museum. Der dadurch ausgelöste Tourismusboom hat die Stadt regelrecht wiederbelebt.

Werner Lang – Natürlich hat Architektur ihren Wert, aber für die meisten Bauherren und erst recht im sozialen Wohnungsbau herrscht enormer Kostendruck. Das führt leider manchmal zu Lösungen, bei denen die Architektur und die Nachhaltigkeit zu kurz kommen.

Rudolf Stürzer – Die Kostenfrage steht bei den meisten Bauprojekten im Vordergrund. Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden, egal ob es sich um einen Altbau oder um ein Haus aus den 1960er Jahren handelt, wird mit spitzen Bleistift kalkuliert. Aufwand und Ertrag müssen da mittelfristig in einem vernünftigen Verhältnis stehen, sonst macht es der Eigentümer nicht. Hinzu kommt, dass immer weniger Sanierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Das heißt, der Eigentümer hat den Aufwand und der Mieter die Energieersparnis. Das fördert natürlich nicht gerade die Bereitschaft, Geld für die Sanierung in die Hand zu nehmen.

„HÄUSER MIT ZEHN BIS ZWÖLF STOCKWERKEN SIND EINE LÖSUNG, UM IN MÜNCHEN MEHR GÜNSTIGEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN.“

Recycling zur Verfügung stehen. Die Digitalisierung bietet hier Möglichkeiten, etwa durch Building Information Modelling. Dann wüsste man am Ende der Nutzungsdauer, welche Baustoffe in welchen Mengen vorhanden sind.

Ralph Heim – Die Frage nach dem Um- oder Neubau hängt vor allem davon ab, was ich auf dem Grundstück vorfinde. Die Häuser, die in der Nachkriegszeit hochgezogen wurden, kann man oft einfach nur abreißen, weil niemand mehr



Klimaschutzmaßnahmen, wie etwa die energetische Sanierung von Gebäuden, sind positiv für die Mieter, weil sie die Mietnebenkosten senken, erläuterte Christine Kugler, Leiterin des Referats Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt München.

Christine Kugler – Wir arbeiten gerade an einem Fachgutachten für die Klimaneutralität 2035. Ein für mich überraschendes Ergebnis ist die damit verbundene soziale Frage, denn für die Mietkosten ist es entscheidend, ob ich künftig in einem sanierten oder nicht sanierten Haus wohne. Unter der Voraussetzung, dass der Preis für den CO₂-Ausstoß auf 130 Euro je Tonne steigt, müsste eine Alleinerziehende nach der Berechnung im Fachgutachten 40 Euro im Monat mehr für Energie zahlen, wenn sie in einem unsanierten, mit Öl oder Gas beheizten Haus wohnt. In einem sanierten Haus mit Wärmepumpe würde sie dagegen 60 Euro im Monat weniger zahlen. Das heißt die soziale Frage stellt sich ganz anders: Klimaschutz ist positiv für die Mieterinnen und Mieter, denn die Mietnebenkosten sinken, wenn Sanierungsmaßnahmen greifen.

Matthias Winkler – Für mich ist das Thema Nachhaltigkeit eng mit der Bezahlbarkeit von Wohnen verbunden. Maßnahmen für eine nachhaltige Immobilienentwicklung sind nur sinnvoll, wenn sich die Menschen hinterher den Wohnraum auch leisten können.

Die Wohnungspreise in München sind jetzt schon exorbitant. Könnte Bauen in die Höhe, um teure Flächenkosten zu sparen, Abhilfe schaffen?

Melanie Hammer – Das kommt natürlich auf die Zahl der Geschosse sowie die Umgebung an, in der gebaut wird. Ab einer bestimmten Höhe steigt der erforderliche technische und damit auch finanzielle Aufwand erheblich. Hochhäuser sind nicht ohne Grund meist Büroimmobilien, denn für Wohnräume sind die Auflagen noch einmal höher. Punktuell kann ein Wohnturm eine Lösung sein, aber man sollte sich nicht nur in spektakuläre Projekte verrennen, auch die Masse der Gebäude nachhaltig zu konzipieren zählt.

Rudolf Stürzer – Bei der Diskussion um hohe Wohnhäuser geht es um zwei Fragen: die Nachfrage und die Infrastruktur. Nach unserer Erfahrung lautet die Regel: Je kleiner die Einheit, desto größer die Nachfrage. Der Markt will keine Wohntürme, die außerdem die Infrastruktur rundherum belasten, denn man benötigt eine entsprechende Anbindung an den Nahverkehr, Kita-Plätze für die Kinder, Stellplätze für die Autos und anderes mehr. Das ist in vielen Stadtteilen jetzt schon problematisch.

Ralph Heim – Wenn wir von Häusern mit zehn bis zwölf Stockwerken sprechen, dann wäre das an einigen Stellen in der Stadt, etwa am Innsbrucker Ring, durchaus eine Lösung, um günstigen Wohnraum zu schaffen. In dieser Höhe hat das Bauen ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, denn ein Gebäude mit zehn Etagen kostet weit weniger als zwei mit fünf Geschossen. Trotzdem kann so ein Gebäude architektonisch gut aussehen.

Werner Lang – Punktuell Hochhäuser zu bauen, würde auf die Gesamtfläche einer Stadt gesehen den Mangel an Wohnraum nicht beheben. In die Höhe zu bauen, wie wir es von Hong Kong her kennen, geht aus meiner Sicht mit einer geringeren Wohnqualität einher. Vollklimatisierte Wohntürme oder Wohnwolkenkratzer wie in New York, wo der Quadratmeter Wohnfläche exorbitant teuer ist, sind unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit der helle Wahnsinn.

Lucio Blandini – Die Nachverdichtung von Städten ist ein spannendes Thema, das man jedoch sehr genau im lokalen Kontext betrachten muss. Wohntürme wie in New York werden in Berlin oder München nicht gewollt. Es geht hier eher darum, an welchen Stellen ein Dachausbau genügt und wo man drei- bis vierstöckige Wohnhäuser um mehrere Etagen erhöhen kann beziehungsweise sollte. Da bietet sich zum Beispiel der Holzbau aufgrund der leichten Konstruktionsweise an. Eine Promotion an meinem Institut beschäftigte sich kürzlich mit der Frage, wie viele Stockwerke bei Neubauten am wirtschaftlichsten sind. Wenn man unter Verwendung der aktuellen Baustandards den Ressourcenverbrauch betrachtet, sind Häuser mit zehn bis zwölf Geschossen ideal. Es kommt dabei aber natürlich auch auf den Standort an, denn solche Häuser müssen in die Umgebung passen. Die

bereits angesprochenen grünen Dächer sind zwar schön, reichen allein aber nicht, um die Hitzeentwicklung versiegelter Flächen zu reduzieren. Wir benötigen mehr grüne Flächen in der Stadt. Bepflanzte Fassaden sind eine Möglichkeit, um mehr Regenwasser zu speichern sowie die Sonnenreflektion und damit Hitzeinseln in den Innenstädten zu vermeiden. Wir forschen parallel auch an anderen Ansätzen, zum Beispiel zu adaptiven Fassaden, die ihre bauphysikalischen Eigenschaften der Umgebung anpassen können.

3

IST HOLZBAU DIE ZUKUNFT?

Im Wohnungsbau wird Holz seit einiger Zeit wieder hoch gehandelt, wie die jüngsten Kapriolen am Holzmarkt zeigen. Frau Kugler, welche Hoffnung setzen Sie mit Blick auf mehr Nachhaltigkeit bei der Immobilienentwicklung in diesen Baustoff?

Christine Kugler – Holz und Lehm sind interessante Baustoffe, wenn es um mehr Klimaneutralität beim Bauen geht. Dennoch würde ich mich nicht auf bestimmte Baustoffe festlegen und andere von vornherein ausschließen, denn dafür spielen zu viele Faktoren eine Rolle. An manchen Stellen sind Holzkonstruktionen sinnvoll, in Regionen, in denen es zu Erschütterungen kommen kann, etwa durch U-Bahn oder Tram, eher nicht. Man sollte Bauprojekte daher immer situativ und über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg betrachten. Baustoffe sind nur ein



Melanie Hammer, Geschäftsführerin der BHB Bauräger GmbH, sieht im Holzbau eine Herausforderung für Planer und Bauausführende.

Instrument auf dem Weg zu mehr Klimaneutralität, aber entscheidend ist, wie sie in der jeweiligen Region verfügbar sind. Das gilt auch für Holz, das nur dann ressourcenschonend ist, wenn es aus regionaler und nachhaltiger Forstwirtschaft stammt. Allein das schränkt schon die Verfügbarkeit von Holz ein. Wie bei allen anderen Baustoffen kommt es zudem darauf an, Holz am Ende der Nutzungsphase wirklich zu recyceln und nicht nur Downcycling zu betreiben.

Das klingt eher danach, dass Holz als Wundermittel überschätzt wird. Wie sehen Sie das?

Melanie Hammer – Als Bauräger steht man sowohl gegenüber den Nutzern als auch den Investoren einer Immobilie in der Verantwortung und muss gewissermaßen für sie mitdenken. In Deutschland glaubt man ein wenig zu sehr an Allheilmittel, die ein Problem lösen können. Ich denke da zum Beispiel an die Solarzellen, die in bayerischen Dörfern flächendeckend auf die Dächer tapeziert werden. Beim Holz sehe ich einen ähnlichen Trend. Natürlich wäre der Baurägerschaft insgesamt mehr Mut bei der Verwendung von Holz zu wünschen, aber es kommt tatsächlich auf das jeweilige Bauprojekt an. Wir haben in der Vergangenheit vor allem auf massives Mauerwerk anstelle von Beton plus Dämmung aus ölbasierter Polyesteroldämmstoffen gesetzt, auch wenn die eine sehr gute Wärmedämmung erreichen. Zumindest, wenn man die Kriterien der Kreditanstalt für Wiederaufbau und nicht den Primärenergiebedarf heranzieht. Wir planen bei zwei künftigen Projekten in Hybridbauweise zu bauen und ich würde mich beim passenden Objekt auch an einen kompletten Holzbau herantrauen. Aber es ist allein schon planerisch eine ganz andere Herangehensweise, bei der man viele Fehler machen kann. Als Bauräger benötigt man nicht nur den Rohstoff Holz, sondern auch sehr gute Planer und Bauausführende, die sich mit der entsprechenden Bauweise auskennen. Und natürlich kommt es darauf an, woher das Holz stammt. Wenn jetzt auf einmal alle damit bauen wollen und das Holz deshalb aus China importiert wird, ist das sicher nicht nachhaltig.

Wie schneidet Holz denn in der ökologischen Betrachtung im langfristigen Vergleich mit anderen Baustoffen ab?

Werner Lang – Blickt man nur auf die CO₂-Bilanz während der Bauphase, dann wäre es ein Traum, wenn München dauerhaft aus Holz gebaut werden könnte. Holz hat den Vorteil, dass es CO₂ bindet statt ausstößt und damit die Bilanz in doppelter Hinsicht verbessert. Somit würde man, statt für die Herstellung von Baumaterialien CO₂ zu emittieren, CO₂ einlagern. Welche Rolle das Bauen und Wohnen für die individuelle CO₂-Bilanz spielt, zeigen folgende Zahlen: Jeder Bundesbürger verursacht pro Jahr rund 10,5 Tonnen CO₂. Neben dem Konsum und der Mobilität macht vor allem das Wohnen und Arbeiten in Gebäuden dreieinhalb bis vier Tonnen aus. Holz hat den Vorteil, dass es CO₂ bindet statt ausstößt und damit die Bilanz in doppelter Hinsicht verbessert. Aktuelle Lebenszyklusberechnungen sehen allerdings als Standard vor, dass Holz am Ende entsorgt und nicht wiederverwendet wird. Damit wird das CO₂ jedoch wieder freigesetzt und in der Klimabilanz unter dem Strich kaum etwas gewonnen. Die Zementherstellung verschlingt verschlingt enorme Mengen Energie und setzt entsprechend CO₂ frei. Wenn man jedoch den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie über 50 Jahre und länger betrachtet und die Vorteile von Beton bei der Wärmespeicherung berücksichtigt, dann gibt es Fälle, in denen ein Betongebäude besser abschneidet als ein Holzhaus. Deshalb ist es wichtig, dass man Holz möglichst lange verwendet und auch ans Recyceln denkt.

Matthias Winkler – Bleiben wir kurz bei den Zahlen. Eine Tonne Beton erzeugt allein 700 Kilogramm CO₂. Und mit einer Tonne kommt man beim Bau nicht sonderlich weit, weshalb

ich an dieser Stelle durchaus ein Plädoyer für das Holz halten würde. Natürlich kann man beim Geschossbau nicht auf Beton verzichten, aber man kann versuchen, so viel Holz wie möglich zu verwenden. Das geht mittlerweile sowohl bei der Konstruktion als auch der Fassade. Und wer mal ein echtes Holzhaus von innen erlebt hat, der weiß, dass Holz ein ganz anderes Wohnklima schafft als Beton oder Stein. Es geht also nicht nur um den klimatischen Effekt beim Bau, sondern auch um den Wohlfühleffekt während der Nutzung. Die Diskussion um den Baustoff Holz eskaliert momentan aufgrund der spekulativen Holzverkäufe nach China und in die USA. Vor einem Jahr hieß es aus der Holzindustrie, es gäbe Holz im Überfluss. In München mehr Holzhäuser zu bauen, wird nicht am Baustoff scheitern, wenn ich in Richtung Bregenzer Wald oder nach Tschechien schaue. Die UmweltBank baut übrigens gerade ein neues Gebäude für sich, und das wird ein 13-geschossiger Holzhybrid.

„WER MAL EIN ECHTES HOLZHAUS VON INNEN ERLEBT HAT, DER WEISS, DASS HOLZ EIN GANZ ANDERES WOHNKLIMA SCHAFFT.“

Rudolf Stürzer – Mein Eindruck ist, dass das Holzhaus durchaus nachgefragt wird, allerdings eher am Stadtrand und für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Auftraggeber bauen vor allem für den Eigenbedarf und nicht als Kapitalanlage zur Vermietung. Bei Baurägern weiß ich um die Bedenken, Holzhäuser mit sechs bis acht Eigentumswohnungen zu bauen, weil ihnen das Vermarktungsrisiko zu hoch ist. Holz stößt bei Käufern solcher Wohnungen, ob zu Recht oder zu Unrecht, auf Vorbehalte. Das heißt, die ersten vier Wohnungen verkaufen sich leicht, die restlichen vielleicht nicht. Dieses Problem hat man mit Häusern in klassischer Bauweise nicht.

Lucio Blandini – Bei der Bilanzierung von Baumaterialien muss man viele Faktoren berücksichtigen, unter anderen, aus welchen Quellen die Materialien stammen und wie sie am Ende recycelt werden. Es gibt viele Stellschrauben, an denen man bei einer Ausschreibung drehen kann, zum Beispiel die Energiequelle bei der Fertigung. Solche Faktoren entscheiden letztlich darüber, ob Stahl, Beton oder Holz für ein Projekt in der Betrachtung des gesamten Lebenszyklus am günstigsten sind.

Ralph Heim – Holz ist ein interessanter und vernünftiger Baustoff, wenn man ihn sehr lange nutzen kann. In unserem Marktsegment, also Villen in Stadtlage, spielt er momentan noch keine Rolle. Aber wir verfolgen die Entwicklung sehr genau. Bei Einfamilienhäusern spielt der schlechtere Schall- und Trittschallschutz von Holz nur eine geringe Rolle. Das kann bei Mehrfamilienhäusern dagegen schon zum Problem werden. Wer eine schicke Landhausvilla am Stadtrand bauen möchte, für den bietet Holz viele Möglichkeiten, gerade bei den Fassaden. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Zeit noch nicht reif, um genügend Käufer zu finden, weil die Erfahrungswerte fehlen, wie man auf Dauer in einem Holzhaus lebt und welche Vor- und Nachteile das hat. Die weitere Entwicklung wird zeigen, ob der Holzbau nur ein vorübergehender oder doch ein langfristiger Trend wird.

JACOB NEUHAUSER

IMPRESSUM

Eine Sonderveröffentlichung in der
Süddeutsche Zeitung GmbH
Hultschiner Straße 8
81677 München

GESCHÄFTSFÜHRER
Stefan Hilscher, Dr. Karl Ulrich
Telefon 089 / 2183-0

Sitz der Gesellschaft
München

REGISTERGERICHT
Amtsgericht München HRB 73315

REDAKTION
Karen Engelhardt und Jacob Neuhauser

ANZEIGEN
Hans-Georg Bechtold (verantwortlich)

OBJEKTLAUFUNG
Christine Tolksdorf
(verantwortlich für den Inhalt,
Anschrift wie Verlag)

FOTOS RUNDER TISCH
The Point of View Photography

TITELBILD:
ingenhoven architects / HG Esch, Hennef

GESTALTUNG
Klaus Dieter Krön