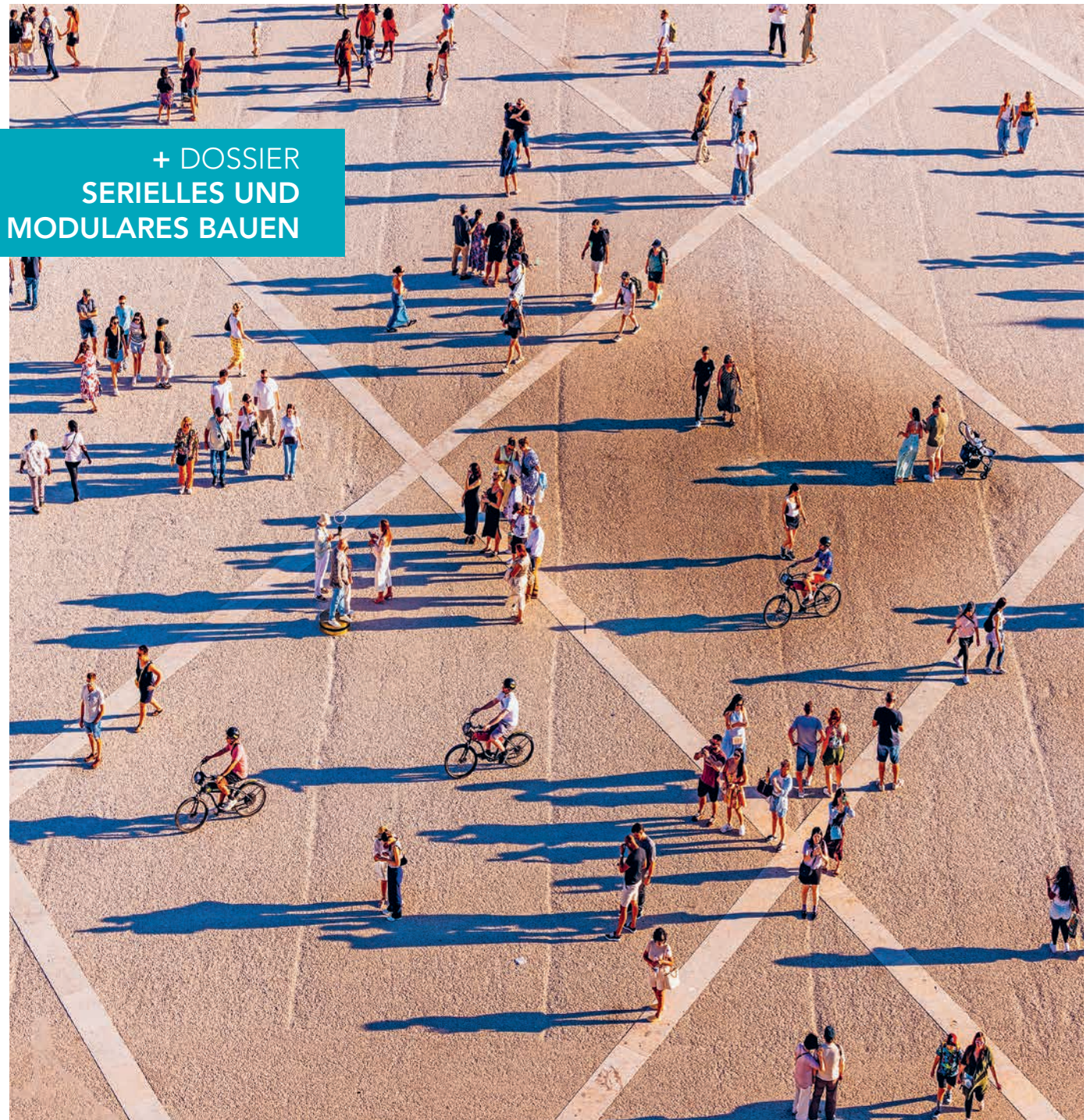


bpdMAGAZINE



+ DOSSIER
SERIELLES UND
MODULARES BAUEN

Nachhaltiges Bauen

MEHR ALS GELD
UND GUTER WILLE

De Neue Defensie Utrecht

VERDICHUNG
MIT AUGENMAß

Wohnungsmangel

ÜBER ENGPÄSSE
UND LÖSUNGEN



bpdMAGAZINE

>> IM DETAIL - GESTAPELTE NATUR

Mitten im kreislauforientierten, nachhaltigen Wohnviertel Zuiver Bosrijk überragt ein neun Meter hoher Faunaturm seine gesamte Umgebung. Das Bauwerk aus unbehandeltem Kastanienholz bietet Vögeln, Fledermäusen und Insekten ein sicheres Zuhause mit übereinander angebrachten Nistkästen, Insektenhotels und Unterschlupfmöglichkeiten. Die Bewohner können das Leben der Tiere aus nächster Nähe verfolgen und die Ruhe und Artenvielfalt genießen, die der Turm mit sich bringt. Gleichzeitig ist er ein spielerisches und auffälliges Element in dem gemeinschaftlichen Garten, das zeigt, wie Natur und Stadtentwicklung miteinander kombiniert werden können. Der Faunaturm ist somit mehr als eine ökologische Initiative, er ist auch ein lehrreicher und inspirierender Blickfang für Jung und Alt. ■

FOTO: RIK VOGELAARS / CONTENT LEGENDS

Inhalt

Annemieke Molster über die Effekte und Vorteile einer fußgängerfreundlichen Umgebung.

Ein Blick auf besondere Wege, um in der Stadt von A nach B zu kommen.



54



36

Die Rolle der Gebietsbiografie bei der großen Wohnungsbauaufgabe.



20

Wie sieht eigentlich ein „gesunder Mietsektor“ aus?



57



Cover

Seit Jahrhunderten ist der Praça do Comércio das Herz von Lissabon, ein Ort, an dem Menschen zusammenkommen und unterwegs sind.

Früher dominierten hier Straßenbahnen, Pferdewagen und das geschäftige Fußgängerleben die Wege durch die Stadt. Heute wird Mobilität immer vielfältiger: Elektrobusse, Fahrräder und Sharing-Initiativen machen die Stadt flexibler und nachhaltiger. Lissabon bleibt in Bewegung, mit intelligenten Lösungen für Verbindung und Fortbewegung.

Foto: Getty Images



28

Chris Kuijpers, Generaldirektor für Wohnungsbau und Bauen, und Helma Born, Geschäftsführerin von BPD Niederlande, über Lösungen für den Wohnungsmangel.



48

De Nieuwe Defensie in Utrecht ist ein zeitgemäßes, autoarmes und inklusives Viertel.

+ DOSSIER Serielles & modulares Bauen

ab Seite 65

Serielles und modulares Bauen ist in aller Munde. Doch hält die industrielle Logik des Bauens wirklich, was sie verspricht?



Und außerdem

HERVORGEHOBEN
Sport als integraler Bestandteil der Gebietsentwicklung.
S. 18

MADE IN ...
Obwohl Sydney die älteste Stadt Australiens ist, ist davon laut Hans Oerlemans nicht mehr viel zu sehen.
S. 24

KOLUMNE
Risikomanagement ist für Simone Büber-Monath ein Enabler, kein Gegenspieler.
S. 44

AN DIE ARBEIT

MIETEN. DAS WAR LANGE ZEIT SICHERLICH NICHT DAS ERSTE, WOMIT BPD IN VERBINDUNG GEBRACHT WURDE. Seit 1946 sind wir vor allem als Anbieter bezahlbarer Eigentumswohnungen bekannt. Ende 2019 hat sich das geändert. Zu dieser Zeit wurde der BPD Woningfonds in den Niederlanden gegründet, ein Fonds mit dem Ziel, bezahlbare, nachhaltige Mietwohnungen für mittlere Einkommensklassen zu realisieren. Seitdem wurden über 6.340 Wohnungen in das Portfolio aufgenommen. Bis Anfang der 2030er-Jahre soll das Portfolio auf 16.500 Mietwohnungen steigen.

Diese vielsagenden Zahlen zeigen, dass unsere Ambitionen mittlerweile die gesamte Bandbreite des Wohnungsmarktes abdecken: von bezahlbaren Mietwohnungen bis hin zu Eigentumswohnungen in verschiedenen Preisklassen. Das tun wir bewusst. In unseren Gebietsentwicklungen haben Wohnungsinteressenten eine echte Wahl. Mieten kann nämlich in bestimmten Lebensphasen eine sehr gute Alternative zum Kauf eines Eigenheims sein.

Im Hintergrundartikel dieses Magazins beleuchten wir die Geschichte und die Zukunft des Mietens in den Niederlanden. Wir vergleichen diese mit unserem anderen Markt, in dem Mieten noch üblicher ist:

Deutschland. Dort reagieren wir mit der Entwicklung von Mietwohnungen auf lokale Marktbedingungen. Wo der Markt – nach einer schwierigen Phase – eine vorsichtige Erholung zeigt, können bezahlbare Mietwohnungen für Entspannung und mehr Bewegung sorgen.

Apropos gesamte Bandbreite des Wohnungsmarktes: Ende August 2024 habe ich im Namen von BPD zusammen mit allen großen niederländischen Gebietsentwicklern und Bauunternehmen einen Appell sowohl an das Ministerium als auch die Politik in Den Haag gerichtet. Darin haben wir dargelegt, welche Voraussetzungen für erfolgreiche Gebietsentwicklungen zur Bewältigung der Wohnungskrise geschaffen werden müssen. In „Aan de slag“ (An die Arbeit), so der Titel des Koalitionsvertrags der neuen Regierung Jetten, finden sich zahlreiche Elemente aus diesem Brief wieder.

Der Koalitionsvertrag ist eine gute Fortführung der Ambitionen, die frühere Regierungen in Gang gesetzt haben. Der Anstoß, um mehr und schneller bauen zu können, wurde damit gegeben. Im Bereich der Investitionen in die Infrastruktur muss noch einiges geschehen. Die ersten Milliarden wurden hierfür nun vorgemerkt. Das ist meiner Ansicht nach ein guter erster

Schritt, doch wenn wirklich in großem Umfang neue Wohngebiete gebaut werden sollen, wird in Zukunft mehr nötig sein.

Die großen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt müssen also ganzheitlich angegangen werden. Dank unserer Größe und der Unterstützung der finanzstarken Rabobank kann BPD (zusammen mit dem BPD Woningfonds) einiges bewegen. Doch ohne andere Akteure und – vor allem – ohne klar abgesteckte Rahmenbedingungen wird es nicht gelingen. Ich wiederhole daher noch einmal den Appell: Nur mit ausreichendem Volumen, Standardisierung und Beschleunigung der Verfahren kommen wir wirklich weiter.

In diesem Frühjahr hat sich wieder einmal gezeigt, wie wichtig das ist. An den meisten Orten werden die Wohnungsbauziele nicht erreicht. Wenn dieses Magazin erscheint, waren in den niederländischen Gemeinden Wahlen und es werden gerade neue Koalitionen gebildet. Dann werden auch die lokalen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt besprochen. Wir sind bereit, uns in den kommenden Jahren mit all unserem Wissen und unserer Erfahrung einzubringen, ganz gleich, ob es um Mieten oder Kaufen geht. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

FOTO: ALLARD WILLEMS

*Nur mit ausreichender
Skalierung,
Standardisierung und
Beschleunigung von
Verfahren kommen wir
wirklich voran.*



Auf dem Bild

Serielles & modulares Bauen

WOHNUNGSBAU ZWISCHEN MANUFAKTUR UND SERIE

Serielles und modulares Bauen ist in aller Munde. Doch hält die industrielle Logik des Bauens wirklich, was sie verspricht?

Tatsächlich erlebt das Thema derzeit eine bemerkenswerte Reanissance. Politik, Immobilienwirtschaft und Bauindustrie verbinden mit seriellem und modularem Bauen die Erwartung, Planungs- und Bauprozesse effizienter zu organisieren und dringend benötigten Wohnraum schneller bereitzustellen.

Unser Dossier schaut genauer hin – und zeigt, warum die Debatte über serielles und modulares Bauen auch eine Debatte über die Produktivität der Bauwirtschaft ist. Europäische Nachbarländer sind in diesem Punkt schon einen Schritt weiter. Ein Realitätscheck tut Not.

WISSENSWERTES, INFORMATIVES UND INSPIRIERENDES ZUM THEMA „SERIELLES & MODULARES BAUEN“ ERFAHREN SIE IM THEMENDOSSIER AB SEITE 65.



Thema

WIE DER MARKT DEM WANDEL SELBST SCHWUNG VERLEIHT



Wie lässt sich nachhaltiges Bauen von einer Nische zum Mainstream machen? Für einen solchen Schritt braucht es mehr als Geld und guten Willen. Wichtig sind auch Standardisierung und ein gewisser Druck. Mit verbindlichen Vereinbarungen und einem Zeitplan für die Reduzierung der CO₂-Emissionen von Bauprojekten greift der Markt in den Niederlanden dieses Thema auf. „Ein Entwickler mit einem herkömmlichen Projekt wird bald das Nachsehen haben.“

AN INSPIRIERENDEN INITIATIVEN mangelt es nicht. Es gibt genügend Pilotprojekte, die zeigen, wie Holzhäuser mit Fassaden aus gepresstem Bambus und Bauelementen, die demontierbar und damit wiederverwendbar sind, eine Bereicherung und ein Schritt zu mehr Nachhaltigkeit sind. Doch für Veränderungen in größerem Maßstab bedarf es mehr. Es braucht eine Initialzündung, wie ihn Tesla für das Elektroauto gegeben hat. Deshalb haben in den Niederlanden institutionelle Immobilienvermögensverwalter, die für Pensionsfonds und Versicherer Geld anlegen, gemeinsam mit mehreren großen Wohnungsbaugesellschaften 2025 vereinbart, mit Zielwerten und festen Obergrenzen für die Emissionen von Baumaterialien und den bei Neubauprojekten verwendeten Maschinen zu arbeiten. Projekte, die diese Norm überschreiten, werden nicht mehr entwickelt oder abgenommen. Immobilienentwickler und Bauunternehmen haben ihrerseits bereits eine Reihe von Vereinbarungen getroffen. So wurde 2024 das sogenannte „Betonabkommen“ unterzeichnet, in dem vereinbart wurde, nur noch mit CO₂-reduziertem Beton zu bauen, bei dem Zement durch recycelte Materialien ersetzt wird. Darüber hinaus wollen acht Entwickler, einschließlich BPD, die zusammen für ein Viertel des niederländischen Wohnungsbaus verantwortlich sind, voll und ganz auf natürliche Baumaterialien wie Holz, Stroh, Flachs und Hanf setzen. Das Ziel ist, dass bis 2030 30 Prozent der Wohnungen mit biobasierten Materialien gebaut werden. Die Rabobank investiert 100 Millionen Euro, um zusammen mit BPD in den Niederlanden mehr Neubauwohnungen mit biobasierten Materialien und trinkwassersparenden Systemen zu entwickeln.

SPRUNG

Das ist eine logische Entwicklung, findet die BPD-Nachhaltigkeitsmanagerin Sladjana Mijatovic. „Etwa 90 Prozent der CO₂-Emissionen einer Neubauwohnung entstehen durch die Herstellung und den Transport der für den Bau benötigten Materialien, von Solaranlagen über Dämmstoffe bis hin zu Ziegelsteinen. Fast alle

Einfamilienhäuser, die BPD baut, sind energieneutral und manche sind sogar Plusenergiehäuser. Wir haben mit dieser Energiewende einen solchen Sprung gemacht, dass wir uns jetzt der Materialwende zuwenden. Verbraucher erwarten beim Kauf einer Wohnung, dass der Entwickler alles getan hat, damit diese zukunftssicher und nachhaltig ist. Wenn sich Wohnungssuchende zwischen einer neuen und einer bestehenden Wohnung entscheiden müssen, gibt dieser Aspekt den Ausschlag. Schon jetzt zeigt sich, dass eine energieeffiziente Wohnung mehr wert ist als eine mit geringerer Energieeffizienz. Und es wird bereits eine Hypothek mit einem niedrigeren Zinssatz für biobasierte Wohnungen angeboten. Vista Hypotheken kündigte vor Kurzem einen Zinsrabatt bei CO₂-Reduzierung an. Wenn sich die Investition auszahlt, zieht der Markt mit.“

Das reicht nach den Worten von Mijatovic jedoch nicht aus. „Es braucht einen Systemwandel. Dazu bauen wir eine Lieferkette nach dem „Vom Land bis zum Gebäude“-Prinzip auf, bei der die Landwirtschaft, das Baugewerbe und die verarbeitende Industrie miteinander verzahnt sind. So kann beispielsweise lokal angebauter Hanf als Dämmstoff verwendet werden. Eine solche strukturelle Aufstockung ist auch notwendig, um die Materialwende rentabel zu machen. Mit zehn Wohnungen hier und zehn Wohnungen da geht es nicht voran. Und auf die Regierung können wir auch nicht warten. Im Vergleich zu dem, was die Bauwirtschaft im Bereich der Nachhaltigkeit leisten kann und will, hinkt die Politik hinterher. Deshalb haben wir uns diese Verpflichtung selbst auferlegt. Für eine Systemänderung sind fest vereinbarte Grenzwerte nötig, aber auch Standardisierung. Das bedeutet nicht, dass jedes nachhaltige Haus fabrikmäßig produziert sein muss, aber schon, dass es einheitliche Maße bei Dingen, wie Außenwänden, Aussparungen und Grundrissen, geben sollte. Zu dieser Standardisierung wollen wir in den kommenden vier Jahren beitragen.“

ERNST MACHEN

Jolien de Jongh, ESG-Managerin bei Achmea Real Estate, ist eine der Initiatorinnen und Initiatoren, die sich für den Reduktionsplan eingesetzt haben, durch den die Emissionen in der Bauphase – Baumaterialien plus verwendete Maschinen – schrittweise gesenkt werden sollen.

→

Es ist Zeit, endlich Ernst zu machen, findet sie. „Wir führen schon seit längerer Zeit Pilotprojekte mit Holzbau durch. Dabei zeigte sich, dass es zwar gelingt, einen geringen ökologischen Fußabdruck zu erzielen, gleichzeitig aber in derselben Zeit leider noch viele Projekte mit herkömmlichem Beton gebaut wurden. Dadurch gingen die Emissionen kaum zurück, obwohl viel möglich wäre, wenn nicht nur biobasierte Materialien verwendet würden, sondern beispielsweise auch umweltfreundlicher Beton. Inzwischen ist allgemein bekannt, wie der bestehende Gebäudebestand nachhaltiger gemacht werden kann. Es gibt den Carbon Risk Real Estate Monitor, um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der eigenen Immobilien zu berechnen, aber in der Bauphase gibt es eigentlich nichts. Und es fehlt auch an einem wirkungsvollen Anreiz. Die niederländische Umwelt-Baustoffnorm *MilieuPrestatie Gebouwen* (MPG), die bei Bauvorhaben zwingend angewandt wird, gibt an, wie umweltbelastend die Materialien eines Gebäudes sind, aber die Emissionen dürfen über 75 Jahre verteilt werden. Das ist zu langfristig. Wir haben uns dem Pariser Klimaabkommen verpflichtet. Wenn die CO₂-Emissionen bis 2050 auf Null gesenkt werden sollen, müssen wir jetzt stärker eingreifen.“

SKEPSIS

Dieses Eingreifen muss in Form von Obergrenzen erfolgen, die Teil des Reduktionspfads sind. De Jongh: „Wir haben hoch angefangen, damit alle Projekte, die derzeit in Arbeit sind, darunter fallen. In Zukunft wird der Wert strenger werden. Wir verwenden die bestehende MPG-Berechnungsvorschrift (Milieuprestatie Gebouwen; Umweltleistung für Gebäude) und greifen den Teil heraus, der sich auf die Bauphase eines Neubauprojekts bezieht. Anhand der CO₂-Emissionen nach diesem Modul A haben wir einen Reduktionsplan bis 2050 festgelegt, der jährlich überprüft und bei Bedarf nachjustiert wird. Jeder kann genau sehen, in welchem Jahr welcher Wert erreicht sein muss, wenn die Baugenehmigung beantragt wird. Das zwingt die Entwickler und Bauunternehmen dazu, die Baustoffe kritischer zu prüfen. Wir schreiben nicht vor, welche Materialien sie verwenden müssen, uns geht es um das Endergebnis.“

Es habe einige Anstrengungen gekostet, die Vermögensverwalter mit ins Boot zu holen, erklärt de Jongh. „Wir können das nur gemeinsam schaffen. Wenn ein einzelner Vermögensverwalter diese Obergrenzen anwendet, preist er sich selbst aus dem Markt.“

→



Jolien de Jongh

ist ESG-Managerin beim Vermögensverwalter Achmea Real Estate, der im Auftrag von Pensionsfonds und anderen institutionellen Investoren 12 Milliarden Euro in Wohnimmobilien, Einzelhandel- und Pflegeimmobilien verwaltet.



Sladjana Mijatovic

arbeitet bei BPD als Managerin Nachhaltigkeit, wo sie Themen wie Klimaanpassung, Energiewende und Kreislaufwirtschaft in die Gebietsentwicklung integriert.



Kees Vendrik

ist Vorsitzender der Nationalen Klimaplatform. Zuvor war er unter anderem Chefökonom der Triodos Bank.



JOLIE DE JONGH

„DIE BAUUNTERNEHMER
UND ENTWICKLER
SIND FROH ÜBER DIE
KLARHEIT, DIE WIR
JETZT SCHAFFEN“



SLADJANA MIJATOVIC

„NACH DER ENERGIEWENDE LEGEN WIR **NUN** DEN FOKUS AUF DIE MATERIAL- TRANSFORMATION“

Dann investiert ein anderer Anleger in die Projekte mit höheren Emissionen. Im Prinzip befürworteten alle gleich das Ziel, aber die Frage der Umsetzung sorgte noch für Diskussionen. Deshalb verwendeten wir viel Zeit darauf, den Plan zu erläutern. Es gab viele Fragen: Steigen die Baukosten nicht? Können wir überhaupt noch etwas kaufen? Diese Skepsis ist der Grund dafür, dass viele Innovationen nicht über die Pilotprojektphase hinauskommen. Sie ist auch ein Grund für Frustrationen bei vielen Bauunternehmern und Entwicklern, die in kleinem Maßstab biobasiert und kreislaforientiert bauen. Sie sind froh über die Klarheit, die wir jetzt schaffen. Damit geben wir einen starken Impuls. Ein Entwickler mit einem herkömmlichen Projekt wird bald das Nachsehen haben.“

HÜRDEN

Um alle an einem Strang ziehen zu lassen, haben die niederländischen Branchenverbände Bouwend Nederland, IVBN, Woningbouwers.NL, BNA, Aedes und NEPROM das Frühjahrsabkommen 2.0 unterzeichnet, ein mehrjähriges Programm, das zirkulär-industrielles Bauen noch stärker in der Baupraxis verankern soll. Die niederländische Regierung leistet einen Beitrag mit dem Nationalen Maßnahmenplan für biobasiertes Bauen (NABB), der die Ziele, Maßnahmen und Organisation beschreibt, die für eine Ausweitung des Marktes für biobasierte Rohstoffe im Bau erforderlich sind. Außerdem wurden von der Regierung 200 Millionen Euro für die Durchführung des Programms bereitgestellt. Mit der Umsetzung wurde Building Balance betraut, eine gemeinnützige Organisation, die Akteure unterschiedlicher Stufen der Lieferkette – von Landwirten bis hin zu Bauunternehmern – in Projekten zusammenbringt.

Dennoch gibt es noch einige Hürden zu nehmen. Für eine Kommune, die noch nie ein klimaneutrales Quartier entwickelt hat, ist beispielsweise nicht gleich klar, was genau diese Ambition beinhaltet. Was bedeutet das für die Gestaltung der Gebäude und der Umgebung, wie sie im Bildqualitätsplan festgelegt ist? Wie wird dieses Quartier einmal aussehen? „Wenn es im Land schon drei Kommunen gibt, die mit

denselben Kriterien arbeiten, wird es für sie einfacher, sich anzuschließen“, so Mijatovic. „Das erfordert auch eine andere Einstellung seitens der Gemeinde. Durch die Verwendung biobasierter Materialien ändert sich der Aufbau der Wände und Böden. Der höhere Dämmwert, der für ein angenehmes Raumklima erforderlich ist, kann sich auf die Dicken, die Abmessungen und letztlich auch die Bauhöhe auswirken. Es wäre großartig, wenn Kommunen, die normalerweise in öffentlichen Bebauungsplänen von einer festen Baufluchtlinie ausgehen, sich hier flexibler zeigen könnten, um klimaneutrales und biobasiertes Bauen zu ermöglichen.“

WOLLEN UND TUN

Neben dem „Push“ durch Marktteilnehmer wäre ein „Pull“ seitens der Käufer hilfreich, um dem biobasierten Bauen einen zusätzlichen Schub zu geben. Das ist jedoch nicht so einfach. Aus dem zweijährlichen Monitor Nachhaltiges Wohnen des niederländischen Wissenszentrums Milieu Centraal geht zwar hervor, dass es für nachhaltige Alternativen viel Zuspruch gibt – die Mehrheit der Niederländer interessiert sich für nachhaltige Lösungen –, aber nur 20 Prozent treffen diese Entscheidung auch tatsächlich. Es klafft also eine Lücke zwischen wollen und tun. An der Motivation liegt es nicht, aber die Menschen scheitern am Preis, an Komplexität und an den Umständen. Bei der Energiewende ist gut zu sehen, wie diese Kluft überbrückt wurde, so Mijatovic. „Die Energiewende wurde sehr schnell aufgegriffen. Die Bürger kaufen eine Wärmepumpe oder eine Solaranlage, weil sie davon unmittelbar finanziell profitieren. Sie sehen es jeden Monat an der niedrigeren Stromrechnung. Bei Materialien ist das viel weniger der Fall. Zirkuläres Bauen ist gut für unseren Planeten, zukunftssicher und steigert Gesundheit und Komfort, aber die Bewohner der Häuser spüren das nicht direkt in ihrem Geldbeutel. Wir müssen mehr Anreize schaffen, damit es sich lohnt, in einem materialbewussten Haus zu wohnen. Sonst achtet der Verbraucher in Sachen Nachhaltigkeit nur auf den Energieverbrauch. Wenn eine biobasierte Wohnung weiterverkauft wird, müssen sich die Vorteile in der Wertermittlung niederschlagen. Und es ist völlig unhaltbar, wenn ein Gutachter eine solche Wohnung aufgrund hartnäckiger Annahmen oder Mythen niedriger bewertet, zum Beispiel weil er immer noch glaubt, Holz sei von sich aus brandgefährlich und verursache höhere Instandhaltungskosten.“



ZUGIGE WOHNUNG

Kees Vendrik, Vorsitzender der Niederländischen Klimaplatzform, bezeichnet es als ein Lehrstück der Klimapolitik. „Beim Umgang mit der Klimakrise geht es oft um Preise. Die Gaspreiskrise, die nach dem russischen Einmarsch in die Ukraine ausbrach, hat allerlei Formen der Nachhaltigkeit einen enormen Schub verliehen, aber das ist natürlich nicht der Weg, diese Entwicklung in Gang zu setzen. Die Krise löste Panik aus. Zum Glück zeigen Untersuchungen, dass sich die Menschen durchaus auch von anderen Motiven leiten lassen. Vielleicht stehen die CO₂-Emissionen beim Bau ihres Hauses nicht ganz oben auf der Liste, wohl aber die Tatsache, dass sie mit biobasierten Materialien ein gesünderes und wertstabileres Haus haben. Das geht auch aus einer Studie des niederländischen Forschungsinstituts TNO hervor. Eine schlechte energetische Qualität trägt direkt zu Gesundheitsbeschwerden bei, während Nachhaltigkeit die Gesundheit fördert. In unserem jüngsten Bericht, den wir im November vorgestellt haben, zeigten wir auf, dass Nachhaltigkeitsmaßnahmen in benachteiligten Stadtvierteln den Bürgern mehr Existenzsicherheit geben. Über eine Million Niederländer leben in Häusern, die schlecht zu beheizen sind. Neben den höheren Heizkosten ist es auch schlecht für die Gesundheit, in einer zugigen Wohnung mit Schimmel an den Wänden zu wohnen. Wenn solche Wohnungen energetisch nachgebessert werden, sinken nicht nur die Energiekosten, sondern die Bewohner fühlen sich auch besser. Gesundheit ist ein wichtiger Anreiz für mehr Nachhaltigkeit.“

Um eine Antwort auf die Frage zu bekommen, womit Menschen zu motivieren sind, lohnt es sich, bei denjenigen nachzufragen, die sich wenig mit der Klima- und Energiewende auseinandersetzen, so Vendrik. „Ein großer Teil dieser Leute lebt in benachteiligten Vierteln und merkt nichts von den Vorteilen der Energiewende. Diejenigen, die das Problem primär verursachen, müssen als Erste handeln. Gleichzeitig müssen Menschen in benachteiligter Lage ebenfalls davon profitieren. Wenn sie sehen, dass die Akzeptanz und damit die Dynamik viel größer ist, als sie denken, schafft das Vertrauen. Das ist ein Rezept gegen Zynismus. Die Anschaffung einer Wärmepumpe, einer Ladestation und von Solarmodulen ist im Moment vor allem eine Wende für die Besserverdienenden. In benachteiligten Wohngebieten haben die Bewohner diese Möglichkeit oft nicht. Sie lassen eher die Heizung ausgeschaltet aus Angst vor der Stromrechnung. Wenn die Energiewende

gerecht sein soll, muss hier mehr geschehen. Dieses Plädoyer richtet sich in erster Linie an die Politik und erfordert einschneidende Maßnahmen auf landesweiter Ebene.“

AUF DER RICHTIGEN SEITE

Es ist wichtig, dass sich Entwickler und Bauunternehmen mit der Verbesserung der Nachhaltigkeit innerhalb der Lieferkette auseinandersetzen, aber sie ist nur ein Teil des bevorstehenden Wandels, meint Vendrik. „Wir müssen unsere Kräfte bündeln. Im kommenden Jahrzehnt werden in den Niederlanden eine Million neue Wohnungen hinzukommen. Das sind Tausende von Quartieren, die alle mit Energie versorgt werden müssen. Es ist bereits jetzt klar, dass es schwierig werden wird, diese Wohnungen an das Stromnetz anzuschließen. Mein Appell an den Markt lautet: Seien Sie kein Teil des Problems, sondern zeigen Sie sich stark ambitioniert, im Hinblick auf die Möglichkeiten für zirkuläres und biobasiertes Bauen. Entwickeln Sie dezentrale Energiesysteme, um das Problem der Netzüberlastung zu umgehen. Beugen Sie durch den Bau gesunder Siedlungen der Gefahr vor, dass wir in 15 Jahren in eine Gesundheitskrise geraten. Darin haben Entwickler und Bauunternehmen eine wichtige Aufgabe. Es ist zu begrüßen, dass sich ein großer Teil des Marktes auf der richtigen Seite positioniert. Ich hoffe, dass, wenn die benachteiligten Viertel an der Reihe sind, der Markt bereit ist, die besten Lösungen anzuwenden.“ ■

KEES VENDRIK

„ES IST ZU BEGRÜSSEN,
DASS SICH EIN
GROSSER TEIL DES
MARKTES AUF **DER
RICHTIGEN SEITE**
POSITIONIERT“



Hervorgehoben

SPORT & STADT

Sport wird immer häufiger zu einem integralen Bestandteil von Gebietsentwicklungen – ein Antrieb für Gesundheit, sozialen Zusammenhalt und Lebensqualität. Der Fokus verlagert sich von separaten Sportanlagen hin zu einem aktiven Wohnumfeld, das Quartiere nachhaltig stärkt und Menschen miteinander verbindet.

DIE STADT ALS SPIELBEREICH

In Tokio verwandeln sich Bürgersteige und Parkplätze in **gut besuchte Treffpunkte** für Sport und Spiel. Auch auf Dächern in dicht bebauten Stadtvierteln wurden frei zugängliche Minifußballtore und 3x3-Basketballfelder angelegt, und in Stadtparks wurden Wände aufgestellt, die sich für ein Parkour-Training eignen. Hier trifft sich unter der Woche und am Wochenende eine bunte Mischung aus Familien, Jugendlichen und Büroangestellten. Dabei geht es nicht nur um Spaß; diese Orte stärken den sozialen Zusammenhalt, fördern die Gesundheit der Stadtbewohner und geben Brachflächen eine neue Bestimmung als Sportzonen, in denen Menschen sich begegnen, sich entspannen und Zeit im Freien verbringen können.



WELTWEITE INNOVATIONEN, DIE QUARTIERE IN BEWEGUNG BRINGEN

Von Energie erzeugenden Böden bis hin zu Mikroarenen zwischen Wohnblöcken: in Städten auf der ganzen Welt ist zu sehen, dass Bewegung der kürzeste Weg zu gesünderen Stadtvierteln, Zusammenhalt in Nachbarschaften und mehr Wohnfreude ist. Überall auf der Welt entwickelt sich Sport von einem separaten Platz zu einem integralen Bestandteil eines Wohngebiets.



GEMEINSAM IN BEWEGUNG

Im **Kopenhagener Stadtteil Nordhavn** musste ein klassischer Spielplatz einem zeitgemäßen Bewegungsplatz für Jung und Alt weichen. Jeder kann dort Calisthenics, rollstuhlgerechte Parcours, Balancezonen und spielerische Kletterrouten nutzen. Durch seine Gestaltung lädt der Platz zu spontaner Aktivität und zu Begegnungen ein. So entsteht ein inklusiver Außenraum, in dem es selbstverständlich wird, sich gemeinsam zu bewegen – unabhängig vom Alter oder von der Mobilität.



SPORT ALS KATALYSATOR

Folge 29 des niederländischen Podcasts „**Sport & Samenleving**“ (Sport & Gesellschaft) dreht sich um die Stadt als Motor für Bewegung. Unter dem Titel „*Von der Straße zum Erfolg: Urban Sports und andere Chancen für bewegungsfreundliche Städte*“ untersucht der Podcast, wie das städtische Umfeld das Sportverhalten beeinflusst. Es zeigt sich, dass Urban Sports oft aus Initiativen im Stadtviertel selbst entsteht. Anhand von Beispielen, wie Skateparks, autofreien Schulwegen und Freerunning-Strecken, zeigt die Folge, wie kluge Maßnahmen als Katalysator für sozialen Zusammenhalt und Gebietsentwicklung wirken.

Sport als städtebaulicher Motor



Sport Urbanism ist eine wachsende europäische Bewegung im Rahmen des URBACT-Programms, bei der Sport und aktive Räume zu einem integralen Bestandteil der Stadtplanung und Gebietsentwicklung werden. Mit Sport als verbindendem Element werden öffentliche Räume grüner, sozial inklusiver und attraktiver für alle Bewohner. Der **Green Belt Sports Trail** in Paris zeigt, wie es geht: Skate- und Basketballzonen, Spazier- und Radwege verbinden die Stadt, fördern die Gesundheit und steigern die Lebensqualität. Dieser ganzheitliche Ansatz inspiriert Städte dazu, Sport ebenfalls als wesentlichen Teil einer städtischen Erneuerung zu begreifen.

PLAYGROUNDS MIT IMPACT

Die niederländische **Krajicek Foundation** hat ein Ziel: jedem Kind die Möglichkeit zu geben, sicher im Freien Sport zu treiben, gerade in Vierteln, in denen das nicht selbstverständlich ist. Mittlerweile gibt es in den Niederlanden 135 Krajicek Playgrounds in 43 Städten und Gemeinden, in denen sich über 6.000 Kinder unter der Betreuung von Trainern und Jugendlichen aus dem Viertel bewegen. Talentierte Teilnehmer können zu „Scholarshipern“ aufsteigen: Vorbilder, die Aktivitäten organisieren und eine Ausbildung durchlaufen. So fördern die Spielplätze neben der Gesundheit auch den sozialen Zusammenhalt und die Chancengleichheit. BPD ist langjähriger Partner der Stiftung und arbeitet an inklusiven, sportbezogenen Treffpunkten in Gebietsentwicklungen mit.



Neue Dynamik

Von Freerunning und Skateboarding bis hin zu BMX, Tricking, Hip-Hop und Calisthenics: **Urban Sports** gehören in den Niederlanden seit Jahren zu den am schnellsten wachsenden Sportarten. Dieses Handbuch hilft Kommunen und Entwicklern dabei, diese dynamischen Sportarten in Stadtvierteln, Städten und Regionen erfolgreich anzubieten. Mit Visionen, Praxisbeispielen und Schritt-für-Schritt-Anleitungen zeigt es, wie Urban Sports zu lebendigen, inklusiven und zukunftsfähigen Stadtquartieren beiträgt.



Essay

VERÄNDERUNGEN VORNEHMEN UND SICH ZUGLEICH TREU BLEIBEN

Vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen, vor denen der Wohnungsbau in den Niederlanden steht, ist es von großer Bedeutung, nicht nur die Eigenheiten des Standortes, sondern auch die der Gemeinschaft zu berücksichtigen, meinen **Marinke Steenhuis**, Architekturstorikerin und Beraterin, und **Vita Teunissen**, Architektin und Forscherin. Dabei spielt die Gebietsbiografie eine große Rolle.

IN DEN NIEDERLANDEN GIBT ES VIELE UNTERSCHIEDLICHE LANDSCHAFTSTYPEN. So wurde auf Sandböden über Generationen hinweg anders gebaut als in den Poldern: im ersten Fall organisch und kleinräumig, in den Poldern entlang gerader Linien. Es sind solche ungeschriebenen Regeln, in denen sich die Bewohner wiedererkennen. Deshalb muss schon im Vorfeld die Frage nach der Geschichte eines Gebiets gestellt werden. Das geschieht mithilfe einer Gebietsbiografie. Was ist das Besondere dieses Ortes? Was charakterisiert ihn? Und wie können wir diese weichen

Werte in Gestaltungsprinzipien umsetzen? Jede erfolgreiche Gebietsentwicklung beginnt damit, die gemeinsame Geschichte der Landschaft und der Gemeinschaft anzuerkennen. Dabei ist es wichtig, auf Bestehendem aufzubauen, um die Kontinuität der Gemeinschaft zu fördern. Denn jedes Gebiet hat – genau wie ein Mensch – eine Identität.

GELUNGENE ANKNÜPFUNG

Um eine Gemeinschaft zu errichten, braucht es zunächst ein Konzept. Dieser Aspekt wird manchmal

übersehen. Es ist wichtig, sich die Struktur von Dörfern und Städten anzusehen und diese dann in einer Neubaubiedlung umzusetzen, um so bei den Menschen, die bereits in diesem Gebiet wohnen, ein Gefühl der Vertrautheit zu schaffen. Wenn ein künftiges Wohngebiet an die vorhandene Situation anknüpfen soll, muss über Möglichkeiten für Verbindungen nachgedacht werden. Ein schönes Beispiel für eine solche gelungene Anknüpfung aus den 1980er-Jahren ist der Norden der niederländischen Kleinstadt Houten, wo vom Zentrum aus alle Stadtteile mit dem Fahrrad erreichbar sind. Durch seine Struktur mit kleinen Zentren vermittelt der Neubau dasselbe Gefühl wie der noch vorhandene alte Kern dieses ehemaligen Dorfes. Zudem gibt es viele Grünflächen und Spielplätze, und es wurden Schulen gebaut, bei deren Planung bereits die Möglichkeit berücksichtigt wurde, sie nach 30 Jahren in Seniorenheime umzuwandeln.



Marinke Steenhuis (links) und Vita Teunissen (rechts).

„WENN BEWUSST AN ALTES ANGEKNÜPFT WIRD, WERDEN DIE MENSCHEN EMPFÄNGLICHER FÜR ETWAS NEUES“



Marinke Steenhuis

ist Architekturstorikerin und Partnerin bei SteenhuisMeurs, einem Büro für Kulturgeschichte und Gebietsentwicklung. Außerdem ist sie für den Studiengang Gebietsgestaltung der Akademie für Architektur in Groningen tätig.



Vita Teunissen

ist Architektin, Forscherin und Partnerin bei SteenhuisMeurs, einem Büro für Kulturgeschichte und Gebietsentwicklung. Sie ist unter anderem Mitglied des Beratungsausschusses für Umweltqualität der Stadt Delft.

Dass diese Seniorenheime aufgrund von Kürzungen im Gesundheitswesen doch nicht entstehen werden, ist den Planern – der Stadt und den Wohnungsbaugesellschaften – nicht anzukreiden; sie haben nachhaltig gebaut.

Ein Auge für Geschichte zu haben, ist eine Grundbedingung; sonst besteht die Gefahr, mehr oder weniger zufällig an Orten zu bauen und Entscheidungen zu treffen, die wir in 100 Jahren bereuen werden. Deshalb muss untersucht werden, wie sich ein Gebiet im Laufe der Jahrhunderte entwickelt hat. Das sogenannte Grüne Herz im Westen der Niederlande ist ein Beispiel für ein Gebiet, dessen Wandel uns eine Geschichte erzählt. Von Viehweiden über den Torfabbau und Seen zum Fischen bis hin zu trockengelegten Poldern, in denen städtische Siedlungen entstanden – im Grünen Herzen wurden die Möglichkeiten in den vergangenen Jahrhunderten voll ausgeschöpft. Es ist ein von Menschen geschaffenes System der Wasserbewirtschaftung, das ständig im Gleichgewicht gehalten werden muss. Allen Klimaprognosen zufolge wird das Grüne Herz im kommenden Jahrhundert unter Wasser stehen. Dennoch spielt dieser Umstand in der Diskussion keine Rolle. „Nach uns die Sintflut“ scheint hier das Motto zu sein.

ROTER FADEN

Den Anstoß für eine Gebietsbiografie gibt meist eine Regionalbehörde oder eine Gemeinde, die eine kulturhistorische Untermuerung für eine Raumplanung oder eine Raumordnungsvision benötigt.

Bei der Recherche in Archiven wird das gesamte Umfeld – von Natur, Boden, Wasserwirtschaft bis hin zu Flurbereinigungen – untersucht. Auch ausführliche Interviews, die Einblicke in die Wahrnehmung der Bewohner und die Wünsche von Behörden und Akteuren in einem Gebiet geben sollen, sind Teil dieser Recherche. Durch die Zusammenführung dieser Informationen entsteht ein tieferes Verständnis der Landschaftsentwicklung, das anschließend in Planungsprozesse einfließen kann. Das ist aber noch nicht alles. Wenn diese Geschichte vorgelegt wird – wie ein Gebiet die Entwicklung einer Gemeinschaft geprägt hat –, verändert sich der Ton in schwierigen verlaufenden Gebietsprozessen.

Eine Gebietsbiografie kann der rote Faden sein, um mehrere Gebiete miteinander zu verbinden, beispielsweise indem eine Ringstraße als Thema genommen wird. Eine solche Straße ist auf den ersten Blick nur eine verkehrstechnische Lösung, doch sie kann für ein bereicherndes Stück Stadtgeschichte stehen. Ein gutes Beispiel hierfür ist das niederländische Enschede. Ende des 19. Jahrhunderts hatte die Stadt mit Edo Bergsma einen Bürgermeister, der als ein Pionier der Raumordnung galt. Er ließ um die Stadt herum eine breite, von Bäumen umsäumte Ringallee anlegen, an der sowohl Villen als auch Arbeiterwohnungen entstanden. Die Straße verläuft nicht geradlinig, sondern mäandert, wodurch sich den Verkehrsteilnehmern immer wieder eine andere Perspektive bietet. Die Einwohner fühlen sich damit verbunden, und sie ist der Stolz von Enschede.

HEFTIGE

AUSEINANDERSETZUNGEN

Auch in Eindhoven ist der Ring die „Hauptperson“ der zu schreibenden Gebietsbiografie. Dort braucht die Stadt eine Basis für ihren Sanierungsplan für die zwölf Kilometer lange Straße. Anders als angenommen werden könnte, fungierte diese Straße ursprünglich nicht als Verteiler, der die Autofahrer von einem Gebiet zum anderen brachte. Nach dem Zweiten Weltkrieg kam der Bau des Rings nur mühsam voran. Er sollte die ursprünglich selbstständigen Stadtteile Woensel, Tongelre, Stratum, Gestel und Strijp miteinander verbinden. Aufgrund von Geldmangel wurde immer nur ein Stück des Rings gebaut, wodurch weiterhin viel Durchgangsverkehr durch die Innenstadt fuhr. Ein Blick in die Archive der Wasserwirtschaftsbehörde und der Stadt vermittelt einen Eindruck von der schleppenden Entstehung des Rings und den behördlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit dem Bau der angrenzenden Viertel, Grünanlagen und Parks. Es entsteht nicht nur ein Bild der Pläne und Vorhaben, sondern auch des Zeitgeistes. So ist in den Protokollen von heftigen Auseinandersetzungen zwischen Stadtplanern und Verkehrsexperten zu lesen. Diese Geschichte der Standpunkte ist sehr wertvoll. Bei der Planung kommt es darauf an, die räumliche Übersichtlichkeit zu erhalten, damit sich die Menschen in der Umgebung leicht zurechtfinden, gleichzeitig aber auch die Qualität berücksichtigt wird. Wie bekommt ein Plan das gewisse Etwas? Indem der Planer das bewahrt, was wertvoll ist.

Es klingt widersprüchlich, aber durch die Hervorhebung des historischen Werts entsteht zugleich Raum für Veränderung. Eine Gemeinde wie das ländliche Oude Pekela in Groningen ist von einer malerischen Landschaft mit weitem Ausblick umgeben und die Immobilienpreise sind niedrig. Sie kann qualitativ gute Neubustandorte anbieten und so das Image einer rückständigen ehemaligen Torfstecherkolonie abschütteln. Wenn bewusst an Altes angeknüpft wird, werden die Menschen empfänglicher für etwas Neues. Wie lässt sich der Widerstand der Anwohner vermindern, wenn die Ufer eines jahrhundertealten Kanals renaturiert werden sollen? Ein solcher Plan, bei dem das Uferprofil verändert und der Kanal verbreitert wird, kann von Anwohnern, die diesem Ort sehr verbunden sind, als Verlust empfunden werden. So entsteht ein potenzieller Konflikt zwischen Bürgern und Lokalpolitikern. Wenn erst der historische Hintergrund untersucht wird, bekommen die Auftraggeber und die beteiligten Bauunternehmen ein Auge für diese Aspekte und können die Pläne entsprechend anpassen.

Im Gegenzug lösen sich festgefahrene Positionen bei den Anwohnern und das Vertrauen wird wiederhergestellt.

VERTRAUTHEIT

Eine Gebietsbiografie bildet eine Brücke zwischen einem Bauvorhaben und den Betroffenen. Das gilt für ein abgegrenztes Projekt genauso wie für eine große Gebietsentwicklung. Sie sorgt für Vertrautheit und Stolz. Aber auch für zukünftige Bewohner ist eine Gebietsbiografie wertvoll, denn auch für sie spielt, neben dem Grundriss und der Lage ihrer zukünftigen Wohnung, Vertrautheit eine wesentliche Rolle. Sie werden Teil einer größeren Geschichte. Wir unterschätzen, wie tief die Geschichte in uns steckt. Es ist ein weicher Wert, der sich schwer quantifizieren lässt, aber wer diesen Aspekt gezielt anspricht, kann die Einstellung der Menschen verändern. Sie betrachten die Dinge durch eine andere Brille. ■

„WIR UNTERSCHÄTZEN, WIE TIEF DIE GESCHICHTE IN UNS STECKT“



Made in ... Sydney



Hans Oerlemans
ist Stadtplaner,
Landschaftsarchitekt und
Mitinhaber des Büros
wOnder city+landscape in
Sydney. In den 1990er-Jahren
war er Mitbegründer und
Partner von OKRA landscape
architects. 2011 wanderte er
nach Australien aus, wo er
zuvor unter anderem in Perth,
Brisbane und Adelaide
wohnte und arbeitete.

Wechselspiel

Mit über fünfeinhalb Millionen Einwohnern ist Sydney vor Melbourne die größte Stadt Australiens. Sydney wurde 1788 gegründet und ist damit auch die älteste Stadt des Landes. Davon ist nicht mehr viel zu sehen, da die meisten historischen Gebäude modernen Hochhäusern gewichen sind. Was Sydney heute prägt, ist das ständige Wechselspiel zwischen Hafen, Hochhäusern und moderner Architektur.



The Rocks

„Ich selbst wohne in einem Vorkriegsviertel mit alten Arbeiterhäusern. Solche Viertel gibt es in der Stadt kaum noch. Im Hafen liegt **The Rocks**, bekannt für sein koloniales Erbe und einer der ältesten Teile der Stadt. Im 19. Jahrhundert war es ein lebhaftes, aber auch raues Viertel, in dem viele Seeleute, Einwanderer und Arbeiter wohnten. Es gibt dort zwar immer noch Wohnhäuser, aber es ist auch ein Ort für Festivals und Veranstaltungen. Hier befindet sich auch die schöne **Sydney Harbour Bridge**.“



GESCHÄFTSZENTRUM UND FLACHBAU

„Echte Stadtzentren wie in Europa gibt es hier nicht. In den 1960er-Jahren wurde so gut wie alles, was alt war, durch ein Geschäftsviertel mit Hochhäusern ersetzt. Der größte Teil der Stadt besteht aus **Suburbs** mit stattlichen Einfamilienhäusern und **riesigen Einkaufszentren**. Dass ich nun von einem Entwickler den Auftrag bekam, ein Viertel zu entwerfen, in dem die Bewohner leicht miteinander in Kontakt kommen können, ist hier wirklich eine Ausnahme.“

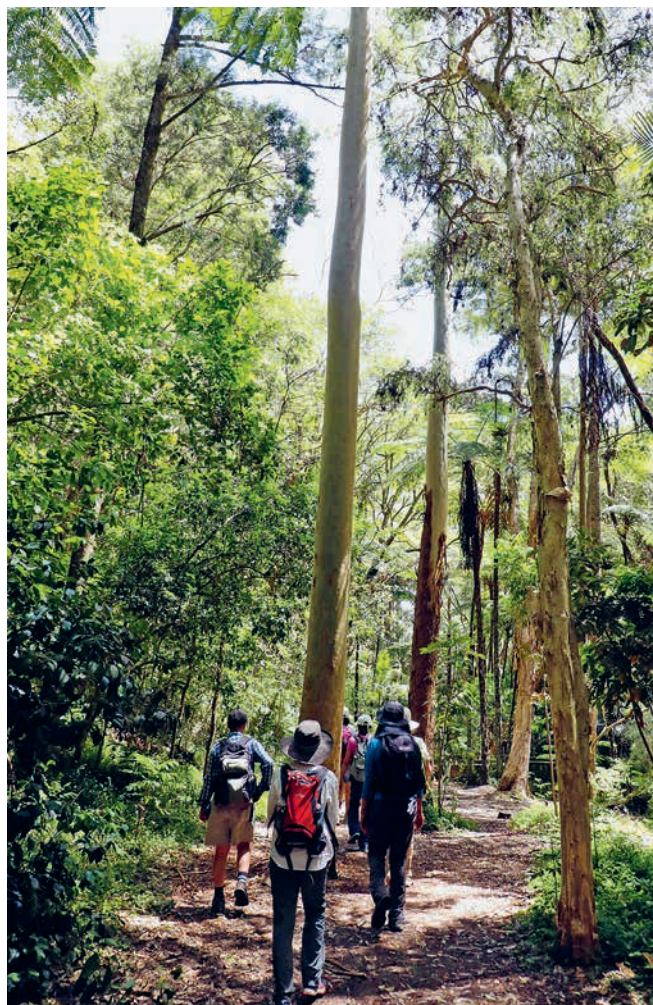
STADT OHNE PLÄTZE

„Australien diente lange Zeit als Verbannungsort für Straftäter. Die britischen Behörden wollten damals keine Plätze in der Stadt, weil Plätze dazu einladen, sich zu versammeln und zu demonstrieren. Auffälligerweise gibt es auch heute kaum Plätze. **In Sydney treffen sich die Einwohner am Strand.** Welchen Strand sie besuchen, sagt etwas über ihre jeweilige Identifikation und Gruppenzugehörigkeit aus.“



Natur und Parks

„Als ich hier ankam, wusste ich sofort, dass ich als Landschaftsarchitekt wenig zur australischen Praxis der Parkgestaltung beizutragen hatte. Denn darin sind sie hier sehr gut, vor allem darin, Natur und Landschaft miteinander zu verbinden. Ich selbst gehe regelmäßig in den **Cooper Park**, der nicht so bekannt ist. Es ist ein wunderschönes, langgestrecktes Tal mit ursprünglicher Natur, durch das sich ein Flüsschen schlängelt. Es ist ringsum von der Stadt umgeben und fühlt sich doch nicht so an.“



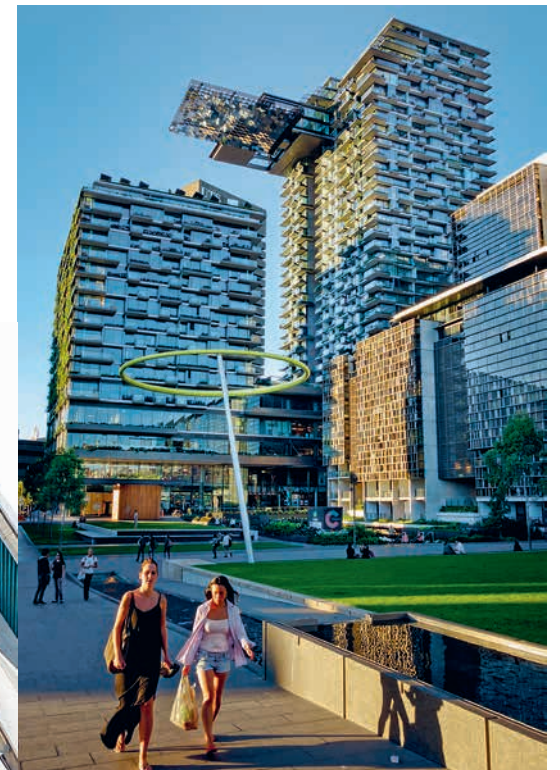
WAGENWERKSTATT

„**Carriageworks** ist eine ehemalige Wagenwerkstatt der Eisenbahn, in der heute ein kommerzielles Kulturzentrum untergebracht ist. Es ist ein großartiger Komplex mit bildender Kunst, Theater, Musik und Tanz.“



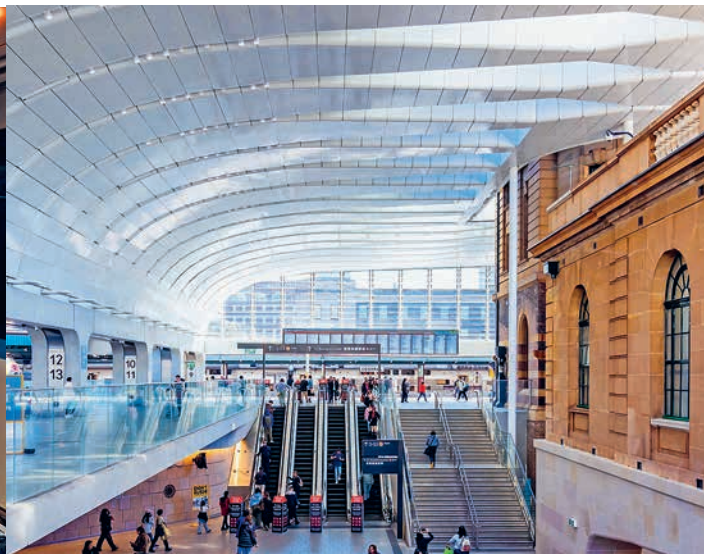
Wahrzeichen

„Das Wahrzeichen ist natürlich das **Sydney Opera House**, das Anfang der 1970er-Jahre von dem dänischen Architekten Jørn Utzon entworfen wurde. Es befindet sich in wunderbarer Lage im schönsten Teil von Sydney. Und das ist der natürliche Hafen, geformt von Klippen, Halbinseln, Bäumen und Stränden. Dieses Gebiet ist wirklich einzigartig, und darin nimmt das Opera House einen zentralen Platz ein.“



ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

„Die Stadtverwaltung hat endlich begonnen, den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern. Letztes Jahr wurde die **erste U-Bahn-Linie** eröffnet und das hat die Art, wie die Menschen die Stadt nutzen, deutlich verändert. Es war auch dringend nötig, denn der Autoverkehr steht eigentlich immer still; wer ins Zentrum wollte, hat sich das zweimal überlegt.“



Doppelinterview

BAUEN ALS GEMEINSAMES UNTERFANGEN: STAAT UND MARKT SCHULTER AN SCHULTER

Die Diskussion über die Behebung des Wohnungsmangels bleibt oft bei den Engpässen stehen. Dabei ist vieles möglich und es wird auch viel Sinnvolles getan, meinen **Chris Kuijpers**, Generaldirektor für Wohnungs- und Bauwesen beim niederländischen Ministerium für Wohnungsbau und Raumordnung, und **Helma Born**, Geschäftsführerin von BPD Niederlande. Vor allem, wenn der Staat und die Marktteilnehmer unvoreingenommen nach gemeinsamen Interessen suchen und auch dann am Verhandlungstisch bleiben, wenn es schwierig wird.

„MAN DARF PROBLEME WIE STICKSTOFF ODER NETZÜBERLASTUNG NICHT WEGWISCHEN“

DER BEGRENZTE RAUM IN DEN NIEDERLANDEN HAT ZUR FOLGE, dass der Wohnungsbau mit anderen Bereichen wie Natur, Wirtschaft, Landwirtschaft und Infrastruktur konkurriert. Zudem schränken die Problematik der zu hohen Stickstoffdeposition und die überlasteten Stromnetze die Bau- und Anschlussmöglichkeiten ein. Grund genug also, über die Engpässe zu sprechen, und das wird auch viel getan, wie Helma Born und Chris Kuijpers feststellen. Das ist aber nicht das Einzige, sagen sie. Neue Gesetze und Vorschriften sind ebenfalls hilfreich. Außerdem bedarf es einer anderen Einstellung, bei der der Staat und der Markt transparenter füreinander sind, die Interessen des Gegenübers berücksichtigen, sich gegenseitig unterstützen und mit dem beginnen, was schon jetzt möglich ist.

REDEN WIR TATSÄCHLICH ZU VIEL ÜBER HINDERNISSE UND ZU WENIG ÜBER LÖSUNGEN?

Kuijpers: „Das denke ich schon. Probleme wie Stickstoff oder Netzüberlastung lassen sich natürlich nicht ignorieren und in manchen Gebieten sind sie auch wirklich gravierend. Aber meiner Erfahrung nach stoßen viele Projekte gar nicht erst an die eigentlichen Hindernisse, weil sie schon vorher an gegensätzlichen Standpunkten scheitern. Manchmal vertraut eine Behörde den Marktteilnehmern nicht genug oder ein Marktteilnehmer hält nach getätigten Ausgaben an etwas fest, das nicht mehr so gut zu den Absichten der Politik passt. Wenn Standpunkte nicht hinterfragt werden, entstehen zu wenige Wohnungen. Die

Leidtragenden sind dann die Wohnungssuchenden.“

Born: „Hindernisse wie die Stickstoffprobleme oder die Netzüberlastung kommen manchmal schon sehr früh in einem Projekt zur Sprache, obwohl sie noch sechs oder sieben Jahre weg sind – Zeit, in der nach einer Lösung gesucht werden kann. Diese Probleme werden dann als unüberwindbar angesehen. Die Frage sollte lauten: Können wir in unserer Planung und in unserer Zusammenarbeit Raum schaffen, um nach und nach eine Lösung zu finden? Dann kommt es darauf an, dem Problem nicht aus dem Weg zu gehen und es auch nicht gleich als Grund zum Aufgeben zu sehen.“

WAS BEDEUTET DAS FÜR DIE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN STAAT UND MARKT?

Born: „Bei jeder Entwicklung sollte wie selbstverständlich die Absicht bestehen, diese öffentlich-privat anzugehen, auch wenn es formal keine öffentlich-private Partnerschaft ist. Das zwingt die Beteiligten dazu, sich schon in einem frühen Stadium an einen Tisch zu setzen und zu besprechen, welche Aspekte in dem betreffenden Gebiet von Bedeutung sind und welche Entscheidungen gemeinsam zu treffen sind. Dann wird ein Projekt zu einem gemeinsamen Unterfangen. So kann auch das Vertrauen entstehen, dass für manche Fragen im späteren Verlauf eine Lösung gefunden werden wird. Die Entwicklung von Gnephoek ist dafür ein gutes Beispiel. Für einen Teil des Gebiets haben wir gesagt: Wir entscheiden später, wie wir die Wärmeversorgung dort anders lösen können. In diesem Fall ist das in zehn oder 15 Jahren – es handelt sich um eine

langfristige und umfassende Gebietsentwicklung. Im Bereich der Heiztechnik gibt es so viele Entwicklungen und Innovationen, dass es klüger ist, noch abzuwarten. Dann müssen die Partner einander in die Augen schauen: Vertrauen wir darauf, dass wir bis dahin eine Lösung haben? Es kann sehr hilfreich sein, auf diese Weise ein paar Luftlöcher in ein Projekt zu stechen.“
Kuijpers: „Der Ausgangspunkt sollte immer sein: Wir machen es gemeinsam. Die Regierung baut nicht, sondern stellt Bedingungen. Wenn diese Bedingungen so streng sind, dass der Markt dadurch nicht mehr bauen kann, ist niemandem geholfen. Projekte müssen so konzipiert sein, dass Spielraum für unvorhergesehene Entwicklungen bleibt.“

UND DABEI SOLLTEN VERSCHIEDENE PROBLEMFELDER MÖGLICHST GANZHEITLICH ANGEANGEN WERDEN.

Kuijpers: „Natürlich ist ein ganzheitlicher Ansatz gut, aber er kann auch lähmend wirken, besonders wenn sehr früh damit begonnen wird. Für das Den Haager Neubauviertel De Binckhorst soll eine sogenannte hochwertige Öffentliche Nahverkehrslinie angelegt werden. Noch bevor die Haltestelle dieser Linie feststand, wollte die Stadt bereits die Stellplatzverordnung festlegen. Die Entscheidung bezüglich der Linie musste bis dahin warten. Wenn auf diese Weise Abhängigkeiten geschaffen werden, wird nur noch geredet anstatt gebaut. Das ist nicht sinnvoll. Also ja, wir müssen verschiedene Themen ganzheitlich betrachten, aber nicht alles braucht aufeinander zu warten.“
Born: „Vor langer Zeit habe ich bei der großen Entwicklung im Vinex-Gebiet Leidsche Rijn angefangen. Schon damals fanden wir, dass unsere Pläne ganzheitlich waren.



Helma Born

ist seit 2024 Geschäftsführerin von BPD Niederlande. Davor war sie einige Jahre lang Niederlassungsleiterin Südwest von BPD Niederlande. Auch in früheren Positionen war sie im Bereich der Gebietsentwicklung tätig. Sie war unter anderem Partnerin beim Beratungsbüro Procap und Programmleiterin bei Master City Developer.



Chris Kuijpers

ist seit 2022 Generaldirektor für Wohnungs- und Bauwesen beim niederländischen Innenministerium (und als solcher für die Ministerin für Wohnungsbau und Raumordnung tätig). Vom 1. April letzten Jahres bis zum Amtsantritt der aktuellen Regierung (23. Februar dieses Jahres) war er zudem Generalsekretär des Ministeriums für Wohnungsbau und Raumordnung. Kuijpers ist seit 1993 in verschiedenen Funktionen bei der niederländischen Regierung tätig. Er war in dieser Zeit unter anderem Generaldirektor bei den Ministerien für Inneres sowie für Infrastruktur und Umwelt.



Im Laufe der Jahre sind so viele Themen hinzugekommen, dass wir mittlerweile eine Art Hyper-Ganzheitlichkeit erreicht haben. Wir wollen wirklich alles berücksichtigen, und das können wir auch. Aber manchmal müssen wir uns auch gegenseitig fragen: Was ist in diesem Gebiet das Allerwichtigste? Im einem Fall hat der Naturschutz Vorrang, ein anderes Mal ist vor allem die Infrastruktur wichtig. Und es ist nicht nötig, bei jedem Projekt in allen Bereichen die Note eins oder zwei zu bekommen.“

WAS MEINEN SIE DAMIT?

Born: „Es ist nicht unbedingt schlimm, beispielsweise bei der wasserrechtlichen Prüfung eines Projekts, vielleicht einmal mit einer drei abzuschneiden, solange der Wasserverband bei verschiedenen Entscheidungen einbezogen wurde. Am liebsten hätten wir, dass alle Gebietsentwicklungen extrem klimagerecht,

zirkulär und ökologisch sind, aber das sind sehr hohe Anforderungen. Wir können auch sagen: Bauen wir erst einmal diesen ersten Abschnitt, damit diese Gebietsentwicklung in Gang kommt.“

Kuijpers: „Da bin ich ganz Ihrer Meinung. Die Mindestanforderungen sind in Gesetzen und Normen festgelegt. Wir bauen keine Wohnungen, die zum Beispiel nicht sicher sind. Aber zusätzliche Ambitionen können wir nicht immer und überall verwirklichen. Darüber müssen sich auch die Gemeinderäte im Klaren sein: Wenn an zu hohen Ansprüchen festgehalten wird, gibt es überhaupt keine Wohnungen. Was ist wichtiger, erstklassige, zirkuläre Holzhäuser zu bauen oder den Einwohnern schnell ein Zuhause zu bieten? Manchmal ist beides möglich, manchmal muss eine Wahl getroffen werden. Jeder betrachtet die Wohnungsknappheit als ein großes Problem, aber wir handeln nicht immer entsprechend.“

HELMA BORN

// WIR VERSUCHEN SEIT JAHREN, ‚KURZ‘ HOCHZUSKALIEREN, ABER IN DER PRAXIS IST DAS NICHT SO EINFACH“

WAS IST EIN GUTES BEISPIEL FÜR EIN PROJEKT, BEI DEM DAS GUT GELUNGEN IST?

Born: „Da verweise ich wieder auf Gnephoek. Das Projekt begann mit Zweifeln am Standort: Ist es überhaupt klug, hier zu bauen? Es dauerte eine Weile, bis wir gemeinsam die Bedenken analysiert und Lösungswege gefunden hatten. Wir haben zum Beispiel Platz für Wohnhäuser geschaffen, aber auch Möglichkeiten gefunden, die Landschaft aufzuwerten, denn auch das war nötig. So konnten wir mehrere Fliegen mit einer Klappe schlagen und alle hinter dem Projekt stehen. Das erfordert im Vorfeld eine sehr genaue, gemeinsame Analyse. Wir haben viele Lehren aus diesem Projekt gezogen, sowohl in technischer Hinsicht, im Hinblick auf den Umgang mit dem Boden und dem Wassersystem, als auch bei der Zusammenarbeit. Als Marktteilnehmer sind wir schon in einem sehr frühen Stadium eingestiegen und denken bis hin zur Gebietsverwaltung mit, die normalerweise Aufgabe der öffentlichen Hand ist. Wir haben gewissermaßen das gesamte Vorhaben Schulter an Schulter durchgeführt.“

Kuijpers: „In Haarlemmermeer drohte der Wohnungsbau zu stagnieren, weil die Gemeinde und die kommerziellen Partner sich gegenüberstanden und einander nicht vertrauten. In dieser Situation haben wir als nationale Behörde die Parteien zusammengebracht, unter anderem, indem wir die Grundstückskalkulation extern prüfen ließen. So entstand wieder Vertrauen. Mein Bild ist natürlich etwas verzerrt, weil ich vor allem die festgefahrenen Projekte auf meinen Schreibtisch bekomme. In den meisten Fällen brauchen wir nicht einzugreifen, sonst kämen wir nicht auf rund 80.000 Neubauwohnungen pro Jahr.“

WAS ERWARTET DIE PRIVATWIRTSCHAFT VOM STAAT, UM SICH AN DIE ARBEIT MACHEN ZU KÖNNEN?

Born: „Wir erwarten Klarheit über die Vision für ein Gebiet. Und wenn diese Vision noch nicht feststeht, wünschen wir uns ein Gespräch darüber. Wenn die Rahmenbedingungen bekannt sind, dürfen sie nicht mehr in Zweifel gezogen werden. Als Marktteilnehmer sind wir vielleicht nicht von allen Bedingungen begeistert, aber wir wissen dann zumindest, woran wir uns halten können. Es ist wichtig, dass politische Vorgaben verlässlich sind. Darüber hinaus sind Genehmigungsverfahren natürlich ein großes Hindernis. Manchmal können Menschen mit immer denselben Argumenten ein Vorhaben jahrelang blockieren.“

Kuijpers: „In diesem Punkt wird das geplante Gesetz zur Stärkung der Steuerung des Wohnungsbaus Abhilfe schaffen. Dieses Gesetz wird gerade im niederländischen Parlament beraten. Es ist bis auf eine kleine Korrektur von der Zweiten Kammer verabschiedet worden und wird danach der Ersten Kammer vorgelegt. Es soll der Möglichkeit, endlos zu prozessieren, einen Riegel vorschieben. Was auch hilft ist, dass der Staatsrat, die höchste Verwaltungsgerichtsinstanz, Entscheidungen zum Wohnungsbau Vorrang vor Entscheidungen zu anderen Themen einräumt. Natürlich bleibt immer die Möglichkeit, Einspruch einzulegen – das ist ein großes Gut – aber nur klagen, um Aufschub zu erwirken, wird bald nicht mehr möglich sein. Außerdem können wir, meiner Meinung nach, durch ein gutes Beteiligungsverfahren für Betroffene gleich zu Beginn auch mehr auffangen.“

→

UMGEKEHRT GEFRAGT: WAS ERWARTET DER STAAT VOM MARKT, UM DIE WOHNUNGSNOT ZU BEHEBEN?

Kuijpers: „Transparenz und Vertrauen. Die Durchführung eines gemeinsamen Projekts ist eine langfristige Angelegenheit. Das erfordert, dass jeder seine Karten offen auf den Tisch legt. Es ist wie eine Art Eheschluss. Dabei braucht nicht der alltägliche Umgang bis ins kleinste Detail festgelegt zu werden, aber auf einer übergeordneten Ebene sollten sich die Partner beispielsweise schon darauf einigen, dass sie am Tisch bleiben, wenn es schwierig wird.“

Born: „Vertrauen entsteht durch aktives Handeln. Die Beteiligten können gemeinsam besprechen, was sie vom jeweils anderen brauchen, um ihm vertrauen zu können. Manchmal sind es die inhaltlichen Informationen, manchmal finanzielle. Natürlich kann jeder dem anderen eigene Listen von Vorbedingungen vorlegen, aber besser ist es, sie gemeinsam am Tisch mit Rücksichtnahme auf die Interessen des anderen aufzustellen.“

Kuijpers: „Ich bin mir sicher, dass es schnell gehen kann, wenn die Parteien gemeinsam eine Liste erstellen und diese dann innerhalb der eigenen Organisation besprechen, anstatt in umgekehrter Reihenfolge. Das ist auch gar keine Raketenwissenschaft, sondern leicht machbar. Und vergessen wir nicht die Bedeutung der Fantasie: Wir müssen den Interessengruppen besser vermitteln, dass wir an großartigen Plänen arbeiten.“

Born: „Wir merken in der Tat, wie gut es wirken kann, die Fantasie anzusprechen, sowohl in der Zusammenarbeit als auch gegenüber den Bewohnern. Dank KI kann den Menschen ein sehr getreues Bild ihres künftigen Wohnumfelds vermittelt werden. Sie können beispielsweise sehen, dass es auch mit einer hohen Bebauungsdichte schön werden kann. Wir können diese Möglichkeiten sicherlich noch besser nutzen.“

INWIEFERN WIRD DIE NEUE NATIONALE RAUMORDNUNGSSTRATEGIE BEI DER BEKÄMPFUNG DER WOHNUNGSNOT HELFEN?

Kuijpers: „Die Raumordnungsstrategie liegt derzeit als Entwurf vor. Die endgültige Fassung wird voraussichtlich nach dem Sommer dem Parlament vorgelegt werden, zusammen mit einem Umsetzungsplan. In der Raumordnungsstrategie sind 21 großflächige Wohnungsbaustandorte ausgewiesen, die wir als von nationaler Bedeutung einstufen, sowie etwa 150 regionale Baustandorte. Mit dieser Raumordnungsstrategie enden die Diskussionen darüber, wo gebaut werden wird. Diese Standorte stehen dann fest. Das gibt dem Staat die Möglichkeit, einzugreifen, wenn es nicht schnell genug geht.“

Born: „Es ist eine gute Sache, wenn bezüglich der Standorte Klarheit herrscht. Dann kann bei Bedarf auf diesen Beschluss verwiesen werden. Mir fiel allerdings auf, dass die Zusammenarbeit mit den Marktteilnehmern nicht in der Raumordnungsstrategie



erwähnt wird. Das ist der nächste Schritt, der folgen muss. Vielleicht können wir schon vor dem Sommer damit beginnen, die Möglichkeiten an den festgelegten Standorten zu untersuchen. Wenn wir gemeinsam formulieren, was wir voneinander erwarten, zwingen wir einander schon jetzt, uns zu engagieren.“

Kuijpers: „Sicher, das ist der Sinn des Umsetzungsplans: konkrete Vereinbarungen über Projekte an den festgelegten Standorten, einschließlich des Tempos. Damit weisen wir auch den Kommunen und Provinzen den Weg. Die Raumordnungsstrategie setzt übrigens auch auf den dünner besiedelten Norden und Osten der Niederlande als Wohnstandorte. Wir müssen das gesamte Land besser nutzen. Das erfordert wiederum den bereits erwähnten ganzheitlichen Ansatz, denn in diesen Regionen muss es beispielsweise genügend Arbeitsplätze und Infrastruktur geben.“

Born: „Es wäre gut, gemeinsam einige Ausgangspunkte für die nächsten zehn bis 15 Jahre zu formulieren. Danach kann sich die Nachfrage nach

CHRIS KUIJPERS „VERGISS DIE BEDEUTUNG DER VORSTELLUNGS-KRAFT NICHT“

Wohnraum wieder geändert haben. Wie behalten wir im Auge, was nötig ist, und wie lassen wir Spielraum für Flexibilität und Zukunftssicherheit? Wie ich eingangs sagte: Wie können wir die Pläne mit Luftlöchern versehen, um während des Projektverlaufs gemeinsam noch offene Fragen zu lösen? So wie wir es vor Jahrzehnten während des Vinex-Bauprogramms mit Reserveflächen oder Schulwohnungen getan haben (Anm. d. Red.: spezielle Schulgebäude, die leicht in Wohngebäude transformiert werden können). Vielleicht können wir einen Teil der Wohnungen sogar für den vorübergehenden Bedarf bauen, weil wir sie in 50 Jahren möglicherweise nicht mehr brauchen; oder – ein noch unkonventionelleres Gedankenspiel – ein ganzes Dorf für einen befristeten Zeitraum errichten.“

Kuijpers: „Darüber lässt sich durchaus reden.“

ABSCHLIESSEND: WANN WIRD DER WOHNUNGSMANGEL IN DEN NIEDERLANDEN BEHOBEN SEIN?

Born: „Ich denke, in etwa zehn Jahren. Wir versuchen schon seit Jahren, den Bau schnell anzukurbeln, aber in der Praxis erweist sich das als nicht so einfach. Zehn Jahre erscheinen mir realistisch.“

Kuijpers: „Da stimme ich zu. Über eine Million Wohnungen zu errichten, dauert gut zehn Jahre. Dann bleibt noch ein Wohnungsdefizit von etwa zwei Prozent übrig und formal sprechen wir dann nicht mehr von Wohnungsmangel. Aber um das in zehn Jahren zu schaffen, müssen wir das tun, was wir gerade besprochen haben: die Zusammenarbeit intensivieren und die Frage des Wohnungsbaus zur Priorität machen.“ ■

HELMA BORN
// **VERTRAUEN IST EIN TÄTIGKEITSWORT:**
MAN MUSS ES GEMEINSAM ORGANISIEREN“

Bildreportage

VON A NACH B

Wie sich Menschen fortbewegen, sagt viel über eine Stadt und ihren Rhythmus aus. Eine Fahrt mit dem Fahrrad, einer Schwebbahn, einer Gondel oder einem Wassertaxi – alle diese Verkehrsmittel erzählen von Innovation, Benutzerfreundlichkeit und Lebensstil. Sie verbinden nicht nur Orte, sondern auch Menschen, Kultur und den Rhythmus des Alltags. Ein Blick auf besondere Fortbewegungsmittel, um von A nach B zu kommen.

CABLE CAR – LONDON, GROSSBRITANNIEN

Die Seilbahn in London wurde eigens für die Olympischen Spiele 2012 errichtet. Die 1,1 Kilometer lange Gondelbahn bot eine schnelle Verbindung zwischen den Haltestellen Greenwich Peninsula und Royal Docks mit dem nahe gelegenen ExCeL-Messegelände. Danach blieb die Seilbahn als Teil des städtischen Verkehrsnetzes in Betrieb.



WASSTAXI - ROTTERDAM, NIEDERLANDE

Das Wassertaxi wurde 1993 ins Leben gerufen, um einen schnellen und flexiblen Transport über die Maas ohne Staus und Umwege zu ermöglichen. Heute unterhält es Verbindungen zwischen über 50 Anlegestellen an der Maas und im Hafen. Es wird jährlich von 400.000 Passagieren genutzt.



BIKEMI - MAILAND, ITALIEN

5.500 Fahrräder verteilt auf 325 Stationen in der Stadt – das ist BikeMi. Diese Leihfahrräder wurden 2008 eingeführt, um den Verkehr zu entlasten, die Luftqualität zu verbessern und einen aktiven Lebensstil zu fördern. Als integraler Teil des öffentlichen Nahverkehrs deckt das System meist das letzte Stück bis zum Fahrtziel ab.



TUK-TUK - BANGKOK, THAILAND

Ein typisches Bild in Bangkok: bunte Tuk-Tuks, die sich durch den hektischen und chaotischen Verkehr der thailändischen Hauptstadt schlängeln. Sie sind klein und wendig und dadurch schnell. Der Name leitet sich vom charakteristischen Geräusch ihres Zweitaktmotors ab: Tuk-Tuk.



WUPPERTALER SCHWEBEBAHN - WUPPERTAL, DEUTSCHLAND

Die älteste Schwebebahn der Welt pendelt bereits seit 1901 durch das enge Wuppertal. Die 13,3 Kilometer lange Strecke verläuft größtenteils über dem Fluss Wupper und den Straßen und wurde einst als Alternative zu Pferd und Wagen konzipiert. Sie befördert jährlich 20 bis 25 Millionen Fahrgäste.



CENTRAL-MID-LEVELS-ESCALATOR - HONGKONG, CHINA

Mit über 800 Metern Länge ist der Central-Mid-Levels-Escalator das längste überdachte Rolltreppen- und Fahrsteigsystem der Welt. In der steilen und dicht bebauten Stadt stellt es eine intelligente Verkehrslösung für die Tausenden von Berufstätigen dar, die täglich vom höher gelegenen Wohnviertel Mid-Levels in das Geschäftsviertel Central pendeln.



GONDEL - VENEDIG, ITALIEN

Die Gondel war schon immer ein wichtiges Verkehrsmittel für die Einwohner Venedigs, um durch die engen Kanäle zu fahren. Heute wird das ikonische Boot vor allem von Touristen genutzt, während die Einheimischen für ihre täglichen Fahrten auf Wasserbusse, Wassertaxis und Privatboote steigen.



Kolumne

IN BEWEGUNG BLEIBEN

Für **Simone Büber-Monath**, CFRO bei BPD in Deutschland, bedeutet Risikomanagement, Transparenz zu schaffen. Transparenz ist die Basis für fundierte Entscheidungen und damit auch für die Entwicklung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum, selbst unter schwierigen Bedingungen. Risiken früh zu erkennen, zu benennen und die richtigen Maßnahmen daraus abzuleiten, bedeutet in Bewegung zu bleiben. Risikomanagement ist für sie kein Prozess, sondern eine Haltung.

WER RISIKEN VERMEIDEN WILL, trifft oft die falschen Entscheidungen. Denn ohne Risiko gibt es keinen Fortschritt. Die Kunst ist, Risiken frühzeitig zu erkennen. Gerade in der aktuellen Marktlage gewinnt Risikomanagement in der Projektentwicklung zunehmend an strategischer Bedeutung. Aus meiner Sicht trägt Risikomanagement zu einer besseren Vorbereitung von Geschäftsentscheidungen bei. Es ist mehr als eine reine Kontrollinstanz.

Gerade bei Projekt- und Gebietsentwicklungen mit einem langen Planungshorizont zeigt sich, wie wertvoll die frühe Auseinandersetzung mit etwaigen Risiken und Herausforderungen ist. Wir beschließen heute, was sich erst Jahre später auswirkt, wie beispielsweise einen markt- und kundengerechten Bebauungsplan. Umso wichtiger ist es, solche Entscheidungen vorausschauend und fundiert zu treffen.

Risikomanagement ist für uns kein isolierter Prozess, sondern Teil der gesamten Wertschöpfungskette – vom Grundstückseinkauf über die Projektentwicklung bis hin zu Finanzierung

und Vertrieb. Risiken müssen dazu bereichsübergreifend identifiziert, wirksame Maßnahmen definiert und durch geeignete Kontrollmechanismen gesteuert werden.

In der Niedrigzinsphase des Immobilienmarktes ließ sich ein größerer Risikoappetit dank hoher Margen noch kompensieren, heute ist das keine Option mehr. Steigende (Bau-) Kosten, Grundstücksknappheit und eine zurückhaltendere Nachfrage führen dazu, dass sich die unreflektierte Akzeptanz eines Risikos unmittelbar auf den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes auswirken kann.

Auch Nachhaltigkeit ist eng mit dem Risikomanagement verbunden. Investoren und Finanzierungspartner haben ihre Maßstäbe verschoben: Wer heute Nachhaltigkeitsfaktoren ausklammert, **RISKiert** die Vermarktungs- und Finanzierbarkeit von Projekten.

Als ein Unternehmen der Rabobank, steht BPD für finanzielle Solidität und langfristige Perspektiven. Gerade

in einem volatilen Marktumfeld ist das ein stabilisierender Faktor, der es uns ermöglicht, Risikobewusstsein nicht prozessbegleitend zu verstehen, sondern strategisch einzusetzen.

Im Entscheidungsfindungsprozess sowie bei der Steuerung potenzieller Risiken profitieren wir bei BPD von der Expertise unseres eigenen Marktforschungsteams, von der umfangreichen Erfahrung der niederländischen Kolleginnen und Kollegen im Risikomanagement sowie von unserer gelebten und sich stetig weiter entwickelnden Risikokultur. Es besteht ein starkes Bewusstsein dafür, wie wichtig der richtige Umgang mit potenziellen Risiken im täglichen Handeln ist. Entscheidend ist der offene Umgang mit Risiken – sowohl intern als auch im Austausch mit Kommunen und Investoren. Genau das macht den Unterschied.

Risikomanagement ist für mich ein Enabler, kein Gegenspieler. Es bildet die Grundlage, um auch in schwierigen Zeiten bedarfsgerechte Quartiere zu realisieren und damit unseren Kernauftrag zu erfüllen: bezahlbaren, nachhaltigen und ganzheitlich gedachten Wohnraum zu schaffen. ■

PROFIL Simone Büber Monath ist seit Januar 2026 Chief Financial & Risk Officer bei BPD in Deutschland. Sie ist diplomierte Betriebswirtin, Executive MBA und von der Dt. Börse zertifizierte Aufsichtsrätin mit über 25 Jahren kaufmännischer Erfahrung, davon 15 Jahre in Geschäftsführer- und C-Level-Funktionen. Stationen als CFO waren u. a. bei Dawonia, M Net, Media Saturn und ProSiebenSat.1



Zurück zum Wohnviertel



VERDICHTUNG MIT AUGENMAß IN ,DE NIEUWE DEFENSIE' IN UTRECHT

Aus einem ehemaligen Lagergelände des niederländischen Verteidigungsministeriums am Merwedekanal in Utrecht ein modernes, verkehrsberuhigtes und inklusives Stadtviertel zu schaffen – das war das Ziel von BPD. Inzwischen ist der erste Teil von De Nieuwe Defensie bewohnt und die Fertigstellung des Quartiers rückt näher. Zeit für einen Rundgang mit dem Entwickler Bob Guldemon. Trotz der städtischen Dichte fällt hier das Augenmaß auf.

*„Das neue Viertel wirkt menschlich und inklusiv,
hier wird ein neues Kapitel geschrieben“*

ES IST SCHWER VORSTELLBAR, aber das Gebiet, auf dem De Nieuwe Defensie entsteht, war lange Zeit ein Munitionslager des niederländischen Verteidigungsministeriums. Der Name des neuen Stadtviertels und von Gebäuden wie „De Poortwachter“ (der Torwächter) und „De Majoor“ (der Major) verweisen auf die frühere militärische Nutzung, während die Straßen nach Utrechter Widerstandskämpferinnen benannt wurden. Doch das sind die einzigen Bezüge zur militärischen Vergangenheit. Das neue Viertel wirkt menschlich und inklusiv; hier wird ein neues Kapitel für diesen Teil von Utrecht geschrieben.

BRÜCKEN SCHLAGEN

„Wir konnten diese Fläche im Tausch gegen den Verkauf eines Teils der Flächen im Utrechter Stadtteil Leidsche Rijn entwickeln“, erläutert Bob Guldemon, der seit 2018 an De Nieuwe Defensie arbeitet. „Es ist ein besonderer Standort, der mitten in der Stadt und zwischen dem Nachkriegsviertel Kanaleneiland und der historischen Innenstadt liegt. Wir haben den roten Backstein, der in der Innenstadt häufig verwendet wurde, auch in De Nieuwe Defensie verwendet, genauso wie die Farbe Weiß, die in Kanaleneiland vorherrscht. Wir wollen buchstäblich eine Brücke zwischen beiden Stadtteilen schlagen.“ Und das geschieht auch auf andere Weise durch das, „was wir als Stadt-Ehe bezeichnen“, sagt Guldemon.

- 1 Die Innenhöfe sind tagsüber öffentlich zugänglich und haben einen offenen Charakter. Der Privatgarten wird durch Grünflächen subtil vom gemeinschaftlichen Innenhof getrennt, sodass die Aussicht optimal ist und Begegnungen leicht stattfinden können.
- 2 Bei der Wahl der Bepflanzung wurde nach Grün gesucht, bei dem die ‚big five‘ von Merwede gut gedeihen. Es handelt sich dabei um den Igel, den Mauersegler, die Fledermaus, kleine Singvögel und als Fünftes Schmetterlinge und Bienen.
- 3 Villa Jongerius und das dahinterliegende Gebäude in demselben auffälligen Rot-Weiß waren einst Eigentum des Unternehmers Jan Jongerius. Die Gebäude werden heute als Kongresszentrum genutzt. Das Gebiet, in dem De Nieuwe Defensie realisiert wird, war einst als Gärtnerei in Betrieb.

„Es werden 350 zusätzliche Wohnungen im Viertel gebaut,
alle im bezahlbaren Segment“



Bob Guldemon

ist Ökonom und arbeitet seit 2015
bei BPD Gebietsentwicklung.
Zunächst als Research-Analyst und
seit 2019 als Senior-Entwickler.

„Das bedeutet, dass wir in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen Mietwohnungen im mittleren Preissegment errichten. Im Gegenzug fügen wir in anderen Stadtteilen mehr bezahlbare Wohnungen hinzu. In De Nieuwe Defensie fallen fast 50 Prozent in die Kategorie ‚bezahlbar‘. So entstehen inklusive Viertel.“

MENSCHLICHES AUGENMAß

Insgesamt werden in dem neuen Viertel 950 Wohnungen gebaut. Ursprünglich sollten es weniger sein, doch aufgrund der großen Wohnungsnachfrage und des Wunsches, den städtischen Charakter hervorzuheben, wurde mit der Stadt Utrecht eine Verdichtung vereinbart. So kamen 350 Wohnungen hinzu, alle im bezahlbaren Segment. „Gerade wegen der höheren Dichte ist der menschliche Maßstab wichtig. Wir haben die Blöcke in kleinere Einheiten unterteilt, ein Gleichgewicht zwischen Einheit und Vielfalt in der Architektur gefunden und besonders auf Begegnungsmöglichkeiten geachtet.“ Das ist zum Beispiel an den Innenhöfen zu sehen, die tagsüber öffentlich zugänglich sind und in denen es zwischen den privaten Gärten und dem

gemeinsamen Außenbereich keine Zäune gibt. Darüber hinaus sind die Zugänge an der – autofreien – Straße teilweise etwas zurückgesetzt, wodurch ein Zwischenraum zwischen privatem und öffentlichem Bereich entsteht, erklärt Guldemon. „Durch den Platz für eine Bank wird hier Begegnung zwischen Menschen erleichtert.“ Außerdem blicken Fußgänger von der Straße aus direkt durch die Treppenhäuser in den Innenhof.

NEUER WOHNUNGSTYP

Das Streben nach Offenheit und der Möglichkeit, Kontakte zu knüpfen, wurde auf verschiedene Weise umgesetzt. „Wir haben einen für Utrecht neuen Wohnungstyp eingeführt, indem wir im Erdgeschossbereich zweistöckige Einfamilienhäuser gebaut und darüber Appartements errichtet haben. Bei diesen Wohnungen besteht jederzeit Kontakt zwischen Innen und Außen, und zugezogene Vorhänge oder fensterlose Erdgeschosse werden vermieden.“

Alma und Sietse sind im Sommer 2024 in ihr Einfamilienhaus gezogen. „Wir wohnten im benachbarten Viertel Dichterswijk in einem Haus aus den 1930er-Jahren. Mit unseren heranwachsenden Töchtern im Alter von 8 und 10 Jahren wurde es zu klein, aber wir wollten gerne in der Nähe wohnen bleiben, unsere Kinder besuchen noch dieselbe Schule.“

- 4** Fünf verschiedene Architekturbüros haben ihre Gestaltungskraft für De Nieuwe Defensie eingesetzt. Zusammen mit der Aufteilung großer Wohneinheiten in kleinere Einheiten trägt die architektonische Vielfalt zu einem Stadtviertel mit menschlichem Maßstab bei.
- 5** Roter Backstein ist das Markenzeichen der Utrechter Innenstadt, Kanaleneiland ist an der Farbe Weiß erkennbar. In De Nieuwe Defensie werden beide Welten durch die Verwendung beider Farben in den Gebäuden miteinander verbunden.
- 6** In De Nieuwe Defensie wird der Übergang zwischen Privatem und Öffentlichem besonders berücksichtigt. Dies gilt für die unterschiedlichen Grade der Intimität im Außenraum, vom Privatgarten über den gemeinschaftlichen Innenhof bis hin zur Öffentlichkeit der Straße.



7 Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnungen und eines urbaneren Charakters wurde mit der Gemeinde Utrecht vereinbart, dass in De Nieuwe Defensie 350 zusätzliche Wohnungen entstehen. Diese fallen alle in das bezahlbare Segment.

8 In diesem neuen Stadtviertel wurde ein für Utrecht neuer Wohnungstyp eingeführt: das zweigeschossige Einfamilienhaus. Mit diesen geräumigen Wohnungen ist Raum für Familien entstanden, die gerne in der Stadt wohnen bleiben möchten.

9 De Nieuwe Defensie folgt der Parzellierung der historischen Polderlandschaft. Dadurch entstehen in den Straßen, die senkrecht zum Merwedekanal verlaufen, Sichtachsen in Richtung des Parks am Kanal und bis in die angrenzende Quartiersentwicklung Merwede.



„Am Kanal entsteht in Form eines Parks ein grüner öffentlicher Aufenthaltsort“



Sie mussten sich erst an die niedrige Bepflanzung zwischen ihrem eigenen Garten und dem Gemeinschaftsbereich gewöhnen, sehen aber auch die Vorteile des erleichterten Kontakts zu den Nachbarn. „Bei schönem Wetter trinken wir manchmal zusammen mit den Nachbarn etwas auf der Straße.“

GRÜNER

In De Nieuwe Defensie entstehen nicht nur mehr Wohnungen als ursprünglich geplant, sondern auch mehr Grün. „Wir fanden den ursprünglichen Plan von 2018 zu steinig“, sagt Guldmond. „An manchen Stellen ist es wegen der Kabel und Leitungen im Boden oder wegen der Erreichbarkeit für Rettungsdienste nicht möglich, Grünflächen anzulegen. Aber alle Flächen, bei denen es möglich war, haben wir begrünt.“ Zusammen mit Ökologen wurde geprüft, welche Art der Bepflanzung am besten passte. Auf den Dächern liegt Sedum – unter den Sonnenkollektoren – und auf Bodenhöhe wurden Wadis angelegt, um überschüssiges Regenwasser zurückzuhalten. Bei der Auswahl der Bepflanzung im öffentlichen Raum wurde nach Pflanzen gesucht, die gut zu den „Big Five“ von Merwede passen, nämlich Igel, Mauersegler, Fledermäuse, kleine Singvögel sowie

als fünftes Schmetterlinge und Bienen. Damit wird an die Ziele der großen angrenzenden Gebietsentwicklung Merwede angeknüpft, das, wie auch De Nieuwe Defensie, am Merwedekanal liegt. Zudem wurde beschlossen, keine Wohnungen unmittelbar am Kanal zu bauen, wodurch dort ein parkartiger öffentlicher Grünbereich entsteht. Dieser Bereich entsteht neben dem einzigen historischen Gebäude am Rande des Viertels, der denkmalgeschützten Villa Jongerius.

MODERNES VIERTEL

Das menschliche Maß, viel Grün und der autofreie Charakter machen De Nieuwe Defensie zu einem besonderen Teil von Utrecht, in dem sich die Bewohner bald auch auf einem der Dächer eines Gebäudes treffen können, das derzeit noch im Bau ist. „Wir legen dort auf einem großen Teil des Flachdachs sowohl einen gemeinschaftlichen Dachgarten als auch einen Gemüsegarten mit Dachgewächshaus an, in dem die Bewohner Gemüse und Kräuter anbauen können. Wir helfen bei Bedarf mit, diese Aktivität anzukurbeln“, erläutert Guldmond. „Das soll zu dem modernen, inklusiven Quartier beitragen, das uns mit De Nieuwe Defensie vorschwebt.“ ■

Andere Perspektiven

Alles beginnt mit gehen

Gehen ist die Grundlage aller Mobilität. Wenn ein Stadtviertel wirklich Lebensqualität bieten soll, müssen deshalb die Fußgänger der Ausgangspunkt der Planung sein, argumentiert die Stadtplanerin **Annemieke Molster**. Letztlich profitieren alle davon. „Eine fußgängerfreundliche Umgebung schafft Platz und spart Geld.“

1 ZU FUß GEHEN? IST DAS WIRKLICH SO WICHTIG?

„Ja, das ist oft die erste Reaktion, die ich bekomme. Als ich vor 15 Jahren als Stadtplanerin anfang, dachten so manche Gebietsentwickler noch: Die Fußgängerwege zeichnen wir am Ende noch schnell ein. Dabei ist Gehen der Ausgangspunkt von allem! Wer geht, braucht kein Fahrrad zu kaufen, keinen Führerschein zu machen und keinen Bus zu bezahlen. Jeder kann es und jeder tut es. Selbst Autofahrer gehen oft das letzte Stück vom Parkplatz zum Ziel. Wenn die Fußgängerwege also nicht gut geplant werden, leidet die gesamte Mobilität eines Quartiers darunter. Zum Glück wird diesem Punkt immer mehr Aufmerksamkeit geschenkt.“

2 WELCHE VORTEILE HAT EINE FUßGÄNGERFREUNDLICHE UMGEBUNG?

„Wenn mehr Menschen zu Fuß gehen würden, hätte das enorme gesundheitliche Vorteile. Auch für Kinder, die immer häufiger Übergewicht haben, und für ältere Menschen, die bei ihrem täglichen Gang zum Supermarkt ihre sozialen Kontakte pflegen. Ein gutes Fußwegenetz schafft aber auch Platz und spart Geld. Ein Auto, das mit 50 Stundenkilometern fährt, benötigt 70 Mal so viel Platz wie ein Fußgänger. Und dabei ist der Parkplatz nicht einmal

mitgerechnet. Wenn also mehr Wohnungen auf weniger Fläche errichtet werden sollen, muss das Zufußgehen besonders gefördert werden. Außerdem sind die Bau- und Instandhaltungskosten für Fußgängerwege geringer als für Straßen für schwere Fahrzeuge. Die Erreichbarkeit eines Gebiets verbessert sich, wenn das Straßennetz weniger belastet wird. Hinzu kommt, dass Gehen die Umwelt nicht belastet. Und was ebenfalls untersucht wurde: In fußgängerfreundlichen Umgebungen steigt der Immobilienwert. Von Investitionen in das Gehen profitiert jeder.“

3 WARUM GEHT DANN DOCH BEI DER GESTALTUNG FUßGÄNGERFREUNDLICHER GEBIETE MANCHMAL ETWAS SCHIEF?

„Zuerst einmal stelle ich fest, dass auch vieles gut geht. Immer mehr niederländische Kommunen arbeiten nach dem sogenannten STOMP-Prinzip: erst Fußgänger (Schritte), dann Radfahrer (Treten), Öffentliche Verkehrsmittel (O), Mobility as a Service (M) und zuletzt der Privatwagen (P). Wenn jedoch ein neues Stadtviertel geplant wird, enden viele Routen für Fußgänger beispielsweise an dessen Grenze. Das ist schade, denn dadurch müssen die Bewohner einen Umweg machen,



um zu Fuß eine Bäckerei oder einen Arzt in einem anderen Viertel zu erreichen, obwohl beides in Luftlinie ganz nahe ist. Oder sie müssen eine stark befahrene Kreuzung überqueren oder lange an Ampeln warten, die nicht fußgängerfreundlich eingestellt sind. Dabei ließe sich das ganz einfach mit besser eingestellten Ampeln oder einem Zebrastreifen mit ‚Flügeln‘ lösen: einem breiteren, auffälligeren und dadurch sichereren Zebrastreifen, dessen Markierung in Fahrtrichtung verlängert wurde. Manchmal geht es schon in der Planungsphase schief. Dann wird ein zwei Meter breiter Bürgersteig für ausreichend gehalten, bis sich herausstellt, dass die Fahrbahn doch breiter werden muss und noch Laternenpfähle, Parkautomaten, Abfallbehälter und Ladestationen aufgestellt werden müssen. So werden die Fußgänger doch wieder die Leidtragenden der Planung.“

4 WIE SIEHT DANN EINE GUTE, FUßGÄNGERFREUNDLICHE UMGEBUNG AUS?

„Eigentlich müsste die Planung von hinten aufgezo-gen werden. Wieviel Platz brauchen wir zum Gehen und was bleibt dann für Autos und Fahrräder übrig? Also ausreichend Platz für Fußgänger und eine kurze und logische Führung der Wege. Außerdem müssen bestimmte Ziele grundsätzlich zu Fuß erreichbar sind. Wünschenswert ist außerdem, dass der Bürgersteig auch für Rollstuhlfahrer geeignet, sicher und zudem möglichst ein wenig ansprechend gestaltet ist. Gibt es Bänke, gibt es eine Trinkwasserstelle? Das sanierte Viertel Kerckebosch in Zeist ist ein gutes Beispiel: Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und dasselbe gilt für einen Spaziergang im Wald. Das neue Viertel Port Marianne in der französischen Stadt Montpellier ist dagegen viel belebter und großstädtischer. Auch dort haben die Planer viele fußgängerfreundliche Elemente eingebaut. Es gibt schöne, autofreie Wander- und Joggingwege entlang des Flusses, Grundschulen an autofreien Straßen und als Hauptverkehrsachse durch das Viertel gibt es eine Straßenbahnlinie, sodass die Einwohner auch ohne Auto ins Zentrum kommen. Denn Elektroautos mögen zwar nachhaltig sein, aber sie nehmen genauso viel Platz ein wie herkömmliche Autos.“

5 GEBIETSENTWICKLER SOLLTEN SICH ALSO TRAUEN, FUßGÄNGERN PRIORITÄT ZU GEBEN?

„Ja. Auf dem Mariaplatz in der Utrechter Innenstadt wurde der Bürgersteig so fundiert, dass auch ein Lkw darüberfahren kann. Es ist eine normale Fußgängerzone, aber wenn es sein muss, kann sie auch einmal von einem schwereren Fahrzeug befahren werden. Entwickler sollten nicht in Unmöglichkeiten denken, sondern in Möglichkeiten, auch wenn die Lösung manchmal einen Schritt weiter weg ist.“ ■

PROFIL Annemieke Molster ist Stadtplanerin und arbeitet als Referentin für Mobilität bei der niederländischen Stadt Arnheim. Außerdem beteiligt sie sich am Niederländischen Masterplan „Laufen“ und ist Autorin des Buches „*Lauf! Zehn Gestaltungsprinzipien für eine fußgängerfreundliche Umgebung*“ (in niederländischer Sprache).

Die **BPD** Immobilien**suche** bündelt Wohnangebote von BPD

BPD bündelt alle verfügbaren Wohnangebote des Unternehmens auf einer digitalen Plattform. Kaufinteressierte erhalten so einen schnellen und transparenten Überblick über Eigentumswohnungen und Häuser in ganz Deutschland – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Mit wenigen Klicks lassen sich passende Immobilien von der Ostsee bis zum Alpenrand finden. Alle relevanten Informationen sind übersichtlich aufbereitet, sodass Interessenten frühzeitig einschätzen können, welche Objekte zu ihren Vorstellungen und ihrem Budget passen. Der Kontakt zu BPD erfolgt direkt und ohne Umwege über Drittanbieter. Die Suchfunktion ermöglicht eine gezielte Filterung nach Lage, Immobilientyp, Preisspanne, Wohnfläche und Ausstattung. Auf den jeweiligen Projektseiten finden sich detaillierte Angaben wie Grundrisse, Ausstattungsmerkmale und Ansprechpartner. Zudem können Favoriten gespeichert und miteinander verglichen werden, um die Entscheidungsfindung zu erleichtern.



Kurz • Neuigkeiten



Fortschritte im **Wohnquartier TRAVEHUSEN** in Lübeck

Ein Quartier nimmt Gestalt an: Auf 27 Hektar am nordwestlichen Rand von Lübeck-Travemünde werden künftig rund 1.500 Menschen leben. Geplant sind unterschiedliche Wohnformen – von geförderten Mietwohnungen über Eigentumswohnungen bis hin zu Reihen- und Doppelhäusern sowie frei bebaubaren Grundstücken. Ergänzt wird das Angebot durch eine Kita, öffentliche Plätze und großzügige Grünflächen. Am 12. März 2026 lud BPD zum Baustellenfest und gab erste Einblicke in das entstehende TRAVEHUSEN. Vertreterinnen und Vertreter aus Stadt, Politik, Gewerken und Projektpartnerschaften nutzten die Gelegenheit, sich vor Ort ein Bild vom Fortschritt des Bauvorhabens zu machen und hinter die Kulissen zu blicken. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung eines Quartiers, das ökologische, soziale und technische Aspekte miteinander verbindet: Eine Erdsondenanlage soll die Wärmeversorgung übernehmen und gleichzeitig in die Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Parks eingebunden werden. Renaturierung, Biodiversität und die Schaffung vielfältiger Aufenthaltsräume prägen das Konzept und tragen zur Entwicklung eines lebendigen Wohnumfelds bei. TRAVEHUSEN erfüllt bereits die Anforderungen für ein DGNB-Vorzertifikat in Gold und steht exemplarisch für eine zukunftsorientierte Quartiersentwicklung.

TEXT: EDWIN LUCAS / FOTOS: MARIJN SCHEERES, RITTER CONSULT

Hintergrund

DIE GROSSE FRAGE, DIE IMMER BLEIBT: WOVON BEZAHLT DER NACHBAR NUR SEINE MIETE?

AUS DER NIEDERLÄNDISCHEN HITSINGLE 15 MILJOEN MENSEN, FLUITSMA & VAN TIJN, 1996



Wie kann ein gesunder Mietmarkt jetzt und in Zukunft zu einem bezahlbaren und zugänglichen Wohnungsmarkt beitragen? Und wie sieht ein „gesunder Mietmarkt“ eigentlich aus? Vielleicht können Deutschland und die Niederlande voneinander lernen. Oder vielleicht ähneln sich die Probleme und Lösungen sogar mehr, als wir denken.

„Die meisten niederländischen Mietwohnungen findet man traditionell im sozialen Wohnungsbau“

ZU VERMIETEN, KLINKERSTRAAT, AMSTERDAM:

Dreizimmerwohnung, 68 Quadratmeter, 2.500 Euro pro Monat. Zu vermieten in Utrecht, Ramstraat: 64 Quadratmeter, drei Zimmer, 2.175 Euro pro Monat. Das sind nur zwei Beispiele für ein bekanntes Phänomen: Wer in einer niederländischen Großstadt auf dem freien Mietmarkt etwas finden will, muss tief in die Tasche greifen.

Für die hohen Mieten gibt es verschiedene Ursachen. „Der niederländische private Mietsektor ist relativ klein, vor allem im Vergleich zu anderen europäischen Ländern wie Deutschland“, erklärt der Ökonom Jasper H. van Dijk, Forschungsleiter am Institut für Öffentliche Wirtschaft in Den Haag. „Die meisten niederländischen Mietwohnungen sind traditionell Sozialwohnungen. Wer mehr verdient, versucht möglichst, etwas zu kaufen.“

Der private Mietsektor war (und ist) eine vorübergehende Lösung für diejenigen, die zu viel verdienen für eine Sozialwohnung, aber (noch) zu wenig für den Kauf eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung. Das betrifft in den Niederlanden nicht weniger als etwa drei Millionen Haushalte mit einem Einkommen zwischen dem Durchschnittseinkommen und dem doppelten Durchschnittseinkommen. Sie hätten aktuell nicht genügend finanzielle Mittel, um auf dem Wohnungsmarkt etwas zu finden, wenn sie es versuchen würden. Der private Mietmarkt ist zugleich die Endstation für andere Gruppen, wie Senioren, die sich nicht mehr selbst um die Instandhaltung ihrer Wohnung kümmern wollen oder können. Doch wenn der Druck auf den Markt für Eigentumswohnungen steigt, greift der Marktmechanismus auf den (kaum regulierten) privaten Mietmarkt. Bei steigender Nachfrage und zugleich begrenztem Angebot explodieren die Preise. Jeder kennt Horrorgeschichten über hohe Mieten für kleine Wohnungen. Die Beispiele aus dem ersten Absatz sind längst nicht die extremsten.

GESETZ FÜR ERSCHWINGLICHE MIETEN

In dem Versuch, die Preise zu dämpfen, trat am 1. Juli 2024 das Gesetz über erschwingliche Mieten in Kraft (siehe Kasten auf S. 64). Über dieses Gesetz wurde viel diskutiert. Schon im Vorfeld äußerten Kritiker Bedenken. Das Gesetz würde eine große Zahl von Vermietern dazu veranlassen, ihre Mietwohnungen abzustoßen, wodurch das ohnehin schon geringe Angebot noch weiter schrumpfen würde. Und genau das ist dann auch geschehen. Im gesamten Jahr 2025 wurden über 65.000 bestehende Mietwohnungen verkauft. 2024 verzeichnete der private Mietsektor laut dem niederländischen Statistikamt CBS nur einen Rückgang um 3.000 Wohnungen. Jasper H. van Dijk zählte (und zählt) zu den Kritikern. In verschiedenen Veröffentlichungen wies er darauf hin, dass gerade die untere Mittelschicht unter dieser gut gemeinten Maßnahme leiden wird. „Der mittlere Mietwohnungsmarkt ist de facto kleiner geworden. Für junge Menschen, ausländische Fachkräfte, Senioren und andere wird es schwieriger, eine Wohnung zu finden. Die Politik hatte gute Absichten, hat aber das Gegenteil erreicht.“

Natürlich sieht auch van Dijk, dass die Mieten für eine kleine Wohnung in Utrecht, Amsterdam oder Den Haag sehr hoch sind. „Aber vergessen Sie nicht: Die Kaufpreise sind dort ebenfalls sehr hoch. Die Rendite, also das Verhältnis von Miete zu Kaufpreis für einen Anleger, ist in diesen Städten eigentlich gar nicht so hoch. In kleineren Gemeinden außerhalb der Randstad, des Ballungsgebietes im Westen des Landes, werden höhere Renditen erzielt.“

→



HENNIE (70) UND JANS (71), EMMEN

„Vor 13 Jahren haben wir uns bereits für eine Seniorenwohnung eingetragen, mit Blick auf die Zukunft. Wir waren damals noch fit, aber man weiß, dass sich das ändern kann. Diesen Komplex hatten wir damals schon im Sinn, wie schön ist es also, dass wir jetzt hier wohnen? Es ist kleiner als unser vorheriges Einfamilienhaus, aber mit einem Wohnzimmer und einer Küche, zwei Schlafzimmern und einem Balkon haben wir alles, was wir brauchen. Und das über dem Einkaufszentrum. Nach 50 Jahren in unserem vorherigen Haus fühlt sich dieser Schritt besonders an.“

„Es wird wirklich Zeit, dass der Staat erneut Orientierung gibt“

Der private Mietsektor ist, so van Dijk, für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt unverzichtbar. Aber in einem stark überhitzten Wohnungsmarkt ist es schwierig, ein gutes Steuerungsinstrument zu finden. Van Dijk hegt beispielsweise Zweifel am Nutzen einer Mietobergrenze. „Eine bessere Idee wäre natürlich, das Angebot durch Neubauten zu erweitern. Aber auch mit dem Wohnungsbestand gibt es Möglichkeiten: Warum nicht größere Wohnimmobilien in kleinere Mietwohnungen aufteilen, wie es viele Anleger übrigens auch taten, bevor sie durch das Gesetz abgeschreckt wurden? Das hätte viele positive Effekte. Der Wohnungsbestand ließe sich ohnehin besser verteilen.“ Damit schließt sich van Dijk einer wachsenden Zahl von Experten an (wie etwa dem scheidenden niederländischen Reichsbaumeister Francesco Veenstra), die argumentieren, dass die Niederlande weniger eine *Wohnungskrise* als vielmehr eine *Bewohnungskrise* haben. Es gibt nach Ansicht von van Dijk schlichtweg keine einfachen Lösungen. „Die Grunderwerbsteuer senken, damit mehr Menschen umziehen – das wäre eine Möglichkeit. Auch könnte die Besteuerung von selbstgenutztem und gemietetem Wohnraum aneinander angeglichen werden, indem der niedrige Pauschalbetrag für selbstgenutzten Wohnraum erhöht oder die Abzugsfähigkeit von Hypothekenzinsen abgeschafft wird.“ Entgegen der Empfehlung zahlreicher Experten hat die neue Regierung von Ministerpräsident Jetten in diesem Bereich leider keine wirkungsvollen Maßnahmen geplant, meint er. „Und die Wohnungsbaugesellschaften, auf denen alle Blicke ruhen, sollten mehr finanzielle Unterstützung bekommen. Sie sorgen – im Idealfall – dafür, dass teurer Wohnraum auch für Einkommensschwächere bezahlbar bleibt. Aber zurzeit ist das für sie zu verlustreich.“

EIN DYSFUNKTIONALER MARKT

Jedes Jahr vermittelt Peter Boelhouwer, Professor für Wohnsysteme an der TU Delft, seinen Studenten im ersten Semester dieselbe Erkenntnis: Der

Wohnungsmarkt weist kein einziges der Merkmale eines gut funktionierenden Marktes auf. Genügend Konkurrenz? Nein. Transparenz? Auch nicht. Verfügbarkeit? Ist nicht gegeben. Schon 2016 hielt Boelhouwer es auf dem jährlich in den Niederlanden stattfindenden Wohnkongress (das Thema lautete damals „Bezahlbarkeit“) für denkbar, dass unter dem Druck der Marktbedingungen eine Gesetzesänderung vorgenommen werden könnte, die es Wohnungsbaugesellschaften erlauben würde, Mietwohnungen im mittleren Preissegment zu entwickeln und zu vermieten. Andernfalls würden die bestehenden Probleme anhalten. Es war eine vorausschauende Einschätzung, denn seit einiger Zeit dürfen Wohnungsbaugesellschaften tatsächlich Wohnungen mit mittlerem Mitpreisniveau bauen (Monatsmiete 933 € bis ca. 1.228 €, Preisniveau 2026). Aufgrund des niederländischen Wohnungsgesetzes war dies lange Zeit nur unter strengen Bedingungen möglich. Vor Kurzem, im Dezember 2025, veröffentlichte die EU-Kommission neue Beihilfavorschriften, wodurch Wohnungsbaugesellschaften besicherte (garantierte und damit günstigere) Kredite für den Bau solcher mittelpreisigen Mietwohnungen aufnehmen können. Diese Vorschriften müssen jedoch noch in das niederländische Recht umgesetzt werden. Bietet das vielleicht einen Ausweg aus der Sackgasse auf dem angespannten niederländischen Markt für Mietwohnungen im mittleren Preissegment? Wouter Beekers, Vorsitzender der niederländischen Stiftung zur Begutachtung von Wohnungsbaugesellschaften, Historiker und Autor zweier Bücher über den

sozialen Wohnungsbau in den Niederlanden, beantwortet diese Frage nicht unumwunden mit ja. „Angesichts des enormen Wohnungsmangels ist es erfreulich, dass Wohnungsbaugesellschaften mehr Spielraum bekommen, aber ein solcher Eingriff muss gut durchdacht sein. Wohnen ist eine kostspielige und langfristige Angelegenheit. Der Bau dauert zehn Jahre und die Nutzungsdauer dann noch viel länger. Deshalb ist Kontinuität in der Politik so wichtig.“ Dass der private Mietwohnungssektor in den Niederlanden relativ klein ist und dadurch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht besser abfedern kann, liegt laut Beekers daran, dass Mietwohnungen in den Niederlanden schon immer fast ausschließlich Sozialwohnungen waren, also dem regulierten Sektor angehörten. „Dieser soziale Mietwohnungssektor ist groß und stabil, was historische Gründe hat. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern waren die Niederlande schon früh stark urbanisiert, mit allen damit einhergehenden Problemen: Überbevölkerung, schlechte Wohnverhältnisse und Gesundheitsprobleme.“ Das Wohnungsgesetz von 1901 regulierte die (teilweise privaten) Initiativen, die seit Mitte des 19. Jahrhunderts ergriffen wurden, um die Wohnsituation von Menschen mit niedrigem Einkommen zu verbessern. Der private Mietwohnungssektor blieb relativ klein. Beekers: „Inzwischen ist der soziale Mietwohnungssektor nach Gesetzesänderungen für besonders schutzbedürftige Zielgruppen reserviert. Wohnungsbaugesellschaften sind verpflichtet, mindestens 85 bis 92,5 Prozent ihrer frei werdenden Sozialwohnungen an Haushalte mit niedrigem Einkommen zu vergeben. Dadurch ist die Mittelschicht zu der Zielgruppe geworden, die es am schwersten hat.“

NICHT IM GLEICHGEWICHT

Nach eingehender historischer Analyse wagt Beekers zu behaupten, dass das niederländische Mietsystem noch immer nicht im Gleichgewicht ist. „Wir befinden uns im Grunde noch immer in der Übergangsphase, die in den 1990er-Jahren begann. Zwischen 1920 und 1940 sowie zwischen 1960 und 1980 herrschte relative Ruhe und Ausgewogenheit auf dem Markt, vor allem dank aktiver staatlicher Förderung.“



Wouter Beekers

ist Vorsitzender der niederländischen Stiftung zur Begutachtung von Wohnungsbaugesellschaften. Er ist Historiker und Autor von (unter anderem) *Het bewoonbare land. Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland* (Das bewohnbare Land. Geschichte des Sozialwohnungsbewegung in den Niederlanden) (2012) und *Wonen, wonen, wonen. Geschiedenis van de volkshuisvesting in Nederland* (Wohnen, wohnen, wohnen. Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in den Niederlanden) (2026).



Jasper H. van Dijk

ist Forschungsleiter des niederländischen Instituts für Öffentliche Wirtschaft. Van Dijk studierte Wirtschaftswissenschaften an der Erasmus Universität in Rotterdam und der Universität Amsterdam. Danach war er unter anderem beim niederländischen Finanzministerium und für McKinsey & Company tätig.



Axel Gedaschko

ist seit 2011 Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW. Der GdW vertritt rund 3.000 Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Von 2007 bis 2010 war Gedaschko erst Senator für Stadtentwicklung und dann Wirtschaftssenator in Hamburg.



MEES (32) UND ILZE (28), DE BILT

„Zuvor wohnten meine Freundin Ilze und ich beide in Utrecht, aber unsere Häuser waren zu klein, um gemeinsam weiterzumachen. Anderthalb Jahre suchten wir überall und nirgends. Für den sozialen Wohnungsbau kamen wir nicht in Frage, und laut dem Mietermakler für den privaten Sektor war die Warteliste mit unserem Einkommen so lang, dass wir gar nicht erst berücksichtigt wurden. Über Umwege fanden wir schließlich dieses Haus von etwa 100 m², mit Garten und einem zusätzlichen Zimmer, das ich als Arbeitszimmer nutze. Die Ruhe und die Wälder um die Ecke machen es perfekt.“

AXEL GEDASCHKO

„Wenn es genügend Wohnraum gäbe, wären die Mietpreise nicht so hoch“

Doch wir können – leider – nicht einfach Elemente aus diesen Zeiten in die Gegenwart übertragen, obwohl wir erneut mit ähnlichen Wohnungsengpässen zu kämpfen haben. Ein wichtiger Unterschied ist die Verfügbarkeit von Kapital. Politiker mögen zwar, auch im heutigen Koalitionsvertrag, umfangreiche Investitionen in den Wohnungsmarkt fordern, doch diese Forderungen werden nicht in Bares umgesetzt. Weniger als zwei Prozent des Staatshaushalts sind derzeit für den sozialen Wohnungsbau und die Raumplanung reserviert. In den genannten Zeiträumen waren es manchmal bis zu zehn Prozent.“

Wenn er das System neu entwerfen dürfte, würde Beekers zunächst das Gute bewahren wollen. „Es gibt viele Errungenschaften, wie zum Beispiel besicherte und dadurch günstigere Kredite für Wohnungsbaugesellschaften oder unseren großen Sozialwohnungssektor, der insgesamt 3,4 Millionen Wohnungen zählt. Aber abgesehen davon müssen wir Entscheidungen treffen. Die Wohnungsbaugesellschaften müssen auf viele Fragen eine Antwort finden: Verfügbarkeit, Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und Lebensqualität. Wir erwarten viel von ihnen und belegen sie gleichzeitig mit Steuern und Auflagen. Das geht so nicht, damit ist permanente Frustration vorprogrammiert.“

Nach Ansicht von Beekers ist für einen gesunden Mietmarkt – einschließlich eines gut funktionierenden mittleren Preissegments – ein besseres Gleichgewicht erforderlich, auch zwischen den Ansprüchen und den bereitgestellten Mitteln seitens der Regierung. „Daran mangelt es derzeit. Es wäre gut, wenn die Regierung, wie schon bei früheren Wohnungsmarktreformen, wieder die Marschroute vorgeben würde.“

DEUTSCHLAND: HOHE PREISE, GROSSER MANGEL – ABER NICHT ÜBERALL

Auch Deutschland, wo das Mietwohnungsangebot seit jeher einen (weit) größeren Anteil am Wohnungsmarkt ausmacht als in den Niederlanden, hat mit hohen Preisen und großem Mangel zu kämpfen, meint Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW. Das ist eine direkte Folge der Wohnungsnot, erklärt er: „Wenn es genügend Wohnraum gäbe, wären die Mietpreise nicht so hoch. Allerdings ist die Situation nicht überall gleich. In einigen Regionen Ostdeutschlands herrscht sogar ein Wohnungsüberschuss.“

Angesichts der langen Durchlaufzeiten von Projektentwicklungen rechnet er damit, dass Deutschland noch einige Jahre mit Wohnungsnot zu kämpfen haben wird. Bemerkenswerterweise plädiert er aber dafür, Wohnraum auch dort zu schaffen, wo keine Not herrscht. „Wenn wir dort keinen modernen Wohnraum schaffen, wird die Abwanderung nur noch zunehmen.“

Als Beispiele nennt er Städte mit hohen Leerstandsquoten wie Frankfurt (Oder), Chemnitz oder Dessau. In manchen Regionen und Städten, wie beispielsweise Bremen, könne der Wohnungsmangel dagegen in absehbarer Zeit behoben werden. „Eine moderate Aufstockung des Bestandes könnte dort bereits für Entspannung sorgen.“

In wirtschaftlich starken Städten wie Berlin, Stuttgart, München und Hamburg wird es nicht so schnell gehen, wobei zu beachten ist, dass Deindustrialisierung mit dem entsprechenden Verlust an Arbeitsplätzen diese Entwicklung beeinflussen kann. „Das kann sich auf den Wohnungsmarkt auswirken.“

Wie in den Niederlanden auch, leidet derzeit die untere Mittelschicht am stärksten unter der Wohnungsmarktkrise, analysiert Gedaschko. Wer Recht auf eine Sozialwohnung hat oder sich Wohneigentum leisten kann, wird zurechtkommen. Doch wie kann der benachteiligten Mittelschicht geholfen werden?



WOUTER BEEKERS

*„Es ist eine positive Entwicklung, dass
Wohnungsbaugesellschaften mehr Spielraum erhalten,
angesichts des enormen Wohnungsmangels“*

GESETZ FÜR ERSCHWINGLICHE MIETEN

Das niederländische Gesetz für erschwingliche Mieten, das am 1. Juli 2024 in Kraft trat, begrenzt die Wohnungsmieten im mittleren Preissegment, indem es die Anwendung des bestehenden Wohnungsbewertungssystems (WWS) für Sozialmieten nun auch für Wohnungen bis zu 186 Punkten (entspricht im Jahr 2024 ca. 1.157,95 €) vorschreibt. Ziel ist die Förderung von bezahlbarem Wohnraum durch einen gestärkten Mieterschutz und die Festlegung von Höchstmieten. Die Kommunen setzen diese Vorschriften seit dem 1. Januar 2025 durch.

Die wichtigsten Punkte des Gesetzes:
Die Anwendung des WWS ist verpflichtend. Das Punktesystem bestimmt die Mietobergrenze für Sozial- und mittelpreisige Mietwohnungen. Wohnungen mit bis zu 186 Punkten fallen unter dieses Gesetz. Seit dem 1. Januar 2025 müssen Vermieter bei neuen Mietverträgen die Ermittlung der Punkte vorlegen. Mieter können über die Mietschlichtungskommission schneller Mietminderungen durchsetzen. All dies soll sicherstellen, dass Vermieter eine der Wohnungsqualität angemessene Miete verlangen. Seit dem 1. Januar 2025 können die Kommunen bei überhöhten Mieten eingreifen.

Vielleicht mit einer Mietpreisbremse? Gedaschko: „Auf den ersten Blick schon. Eine solche Bremse dämpft den Mietanstieg. Die Frage ist aber doch vielmehr, ob das gut ist. In einem angespannten Wohnungsmarkt lässt sich nicht behaupten, dass eine Mietpreisregulierung grundsätzlich unklug sei, wie manche Vermieter derzeit behaupten. Die eklatante Schwäche des Systems ist, das Wohlhabende und ärmere Haushalte gleich geschützt werden, obwohl sie unterschiedlich schutzwürdig sind. Der unbeabsichtigte Nebeneffekt ist zudem, dass Anleger ihre Rendite anderweitig suchen. Wer ständig zu hören bekommt, dass vielleicht noch stärker reguliert werden könnte, überlegt sich zweimal, ob es sinnvoll ist, Kapital für eine relativ geringe Rendite zu binden.“

Wie seine niederländischen Gesprächspartner plädiert auch Gedaschko für Klarheit seitens der Politik, um in Deutschland einen langfristigen und stabilen Mietwohnungsmarkt zu schaffen. Es sollte ein Markt sein, in dem Investoren und private Vermieter dauerhaft investieren wollen und Mieter eine geeignete Wohnung finden können. „Die Investoren sind momentan verunsichert. Sie wollen die Gewissheit, dass ihre Kapitalanlage nicht verlustbringend ist und, was noch wichtiger ist, dass sie sich nicht für Investitionen in Mietimmobilien rechtfertigen müssen. Es ist ein langfristiger Ansatz nötig. Wir müssen begreifen, dass der Wohnungsmangel nur gemildert werden kann, wenn Investoren tatsächlich die Möglichkeit zum Investieren bekommen.“

Damit zeichnet sich trotz aller Unterschiede zwischen Deutschland und den Niederlanden eine gemeinsame Erkenntnis ab: Ein ausgewogener Wohnungsmarkt mit einem gesunden Spannungsverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage entsteht erst, wenn einige wichtige Bedingungen erfüllt sind: ein höheres Angebot, politische Klarheit, Sicherheit für Investoren, eine langfristige Vision und substanzielle staatliche Investitionen. Erst dann wird der private Mietwohnungsmarkt zu einer sicheren Alternative. ■



JUDITH (56), WAALWIJK

„Manchmal nimmt das Leben eine andere Wendung, weshalb ich innerhalb von Waalwijk nach einer anderen Wohnung suchte. Ich schrieb mich überall ein, aber die Wartelisten waren lang. Über die Kirche, in der ich aktiv bin, hörte ich von dieser Wohnung. Es gab vier Interessenten. Letztendlich wurde gelost und ich hatte Glück. Es ist ein altes Pfarrhaus, ein Denkmal, das zu drei Wohnungen umgebaut wurde. Bei der Besichtigung fühlte es sich sofort warm und gemütlich an, mit Raum für meinen eigenen Stil. Das Grün, die Ruhe und das Zentrum um die Ecke machen es komplett.“

500 Mio. Euro für 1.000 Mietwohnungen

BPD investiert 500 Millionen Euro den deutschen Wohnungsmarkt und will in einer ersten Phase rund 1.000 Mietwohnungen fertigstellen. Anlass sind der weiterhin hohe Bedarf an Wohnraum und die rückläufige Bautätigkeit. Mit diesem Ansatz setzt BPD seine Aktivitäten im Wohnungsbau auch unter veränderten Marktbedingungen fort, entlastet lokale Wohnungsmärkte und bleibt ein verlässlicher Partner für Kommunen und Investoren.

Je nach Marktlage ist vorgesehen, die Einheiten während der Bauphase oder nach Fertigstellung zu veräußern. Alternativ können sie zunächst vermietet werden. Institutionelle Investoren erhalten so Zugang zu neu errichteten Wohnimmobilien, ohne Entwicklungsrisiken zu übernehmen. Dies ermöglicht einen flexiblen Umgang mit unterschiedlichen Marktbedingungen und schafft zugleich Planungssicherheit für alle Beteiligten. Die Wohnungen werden an mehreren Standorten in Deutschland realisiert, darunter Düsseldorf, Köln und Berlin.



Kurz • Neuigkeiten



Wohnen im deutsch-schweizerischen Grenzraum: Chancen für Kapitalanleger

Die deutsch-schweizerische Grenzregion ist kein gewöhnlicher Immobilienmarkt. Sie bietet unterschätzte Potenziale für Kapitalanleger.

Das zeigt ein neues Kurzpapier von BPD.

Die Kaufkraft in der Nordwestschweiz ist rund 60 Prozent höher als im deutschen Durchschnitt.

Wer in der Schweiz arbeitet und in Deutschland lebt, profitiert von einem Schweizer Gehalt – bei deutschen Lebenshaltungskosten. Dieser Vorteil zieht Menschen an: Seit 2010 ist die Zahl der Grenzgänger, die in Deutschland wohnen und in der Schweiz arbeiten, um rund 44 Prozent auf über 66.000 Personen gestiegen.

Die Nachfrage nach Wohnraum auf der deutschen Seite ist entsprechend hoch. Dennoch bleibt das Potenzial für private Kapitalanleger bisher weitgehend ungenutzt. Dabei liegen die Chancen insbesondere im bedarfsgerechten Wohnraum: bezahlbar, gut angebunden, zukunftsfähig. Eine seltene Ausgangslage, von der Projektentwickler, Kapitalanleger und Kommunen gemeinsam profitieren können.

BPD zeigt auf, welche Zielgruppen den Markt prägen, welche Produkte passen und warum die Region an der Schweizer Grenze mehr Aufmerksamkeit verdient.

Mehr dazu:



Serielles & modulares Bauen



Serielles und modulares Bauen weckt bei vielen immer noch Erinnerungen an monotone Architektur und uniforme Großsiedlungen mit ihren städtebaulichen Defiziten. Doch moderne serielle und modulare Bauweisen im 21. Jahrhundert funktionieren anders. Primär geht es um schnellere Prozesse, mehr Planungssicherheit – und um die Frage, wie sich die Produktivität der Bauwirtschaft steigern lässt.

Das Dossier wirft einen differenzierten Blick auf Chancen, Grenzen und Missverständnisse.

Mit **MODULAREM BAUEN** wird die Herstellung vorgefertigter Module bezeichnet, die als fertige Einheiten beziehungsweise eigenständige Einheiten auf der Baustelle nebeneinander oder übereinander zusammengesetzt und miteinander verbunden werden. Modulares Bauen wird vorrangig für kleinere Projekte eingesetzt.

SERIELLES BAUEN bedeutet, dass Gebäude auf der Baustelle nicht mehr Stein auf Stein errichtet werden. Stattdessen werden einzelne Teile in einem Werk industriell vorgefertigt und auf der Baustelle zusammengefügt. Um durch diese Bauweise Kostenvorteile zu erzielen, müssen Bauteile in großer Stückzahl – also in Serie – produziert werden. Vorgefertigt werden. Serielles Bauen findet deshalb vorrangig bei großflächigen Bauprojekten Anwendung.

60 BIS 90 % der Bauarbeiten werden bei der Vorfertigung innerhalb einer Fabrik erledigt. Dadurch entfällt das Risiko von wetterbedingten Verzögerungen auf der Baustelle.

70 BIS 90 % der modularen Raumeinheiten verlassen das Werk bereits inklusive Sanitärinstallation, Elektrik, Fenstern sowie Innenausbau.

Durch die Vorfertigung von Modulen lassen sich Kosteneinsparungen von bis zu 20 % im Vergleich zu traditionellen Methoden erzielen. Ob und wie hoch die Einsparungen ausfallen, ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig.

2023 waren rund **2 MIO. ERWERBSTÄTIGE** im Baugewerbe sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Bei den akademisch geprägten Berufen in der Bau- und Immobilienwirtschaft kann inzwischen nur etwa jede neunte offene Stelle passend besetzt werden.

Die Stadt Oslo möchte, dass alle öffentlichen Bauvorhaben in der Stadt **EMISSIONSFREI** werden. Dabei spielt neben Baugeräten und -maschinen auch die Modulbauweise eine wichtige Rolle.

In Deutschland ist das Baurecht Ländersache. Deswegen gibt es **16** verschiedene Landesbauordnungen, die regeln, wie in dem jeweiligen Bundesland gebaut werden darf. Die Aufnahme einer Typengenehmigung in die Musterbauordnung soll die Realisierung von Gebäuden, die in derselben Ausführung errichtet werden, länderübergreifend vereinfachen.

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251.937 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Dies war ein **RÜCKGANG** von 14,4 % oder 42.462 fertiggestellter Wohnungen im Vergleich zu 2023.

Je nach Größe und Umfang eines Projekts kann die Bauzeit durch die modulare Bauweise um bis zu **70 % VERKÜRZT** werden.

Das Baufinanzierungsvolumen lag in Deutschland im Jahr 2025 bei **240 MRD. €**.

Lehmziegel gehören zu den ältesten Baumaterialien. Sie wurden etwa 8000 bis 600 v. Chr. entwickelt. Sie gelten als Symbol für eine **VORGEFERTIGTE PRODUKTION**.

Die USA haben das serielle Bauen in den **1920er Jahren** stark forciert, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

2024 betrug der Marktanteil von modularen Gebäuden in Deutschland im **NEUBAU 4 %**. Laut Experten könnte der Anteil in einigen Jahren auf bis zu **10 % ANWACHSEN**.

Durch eine hohe Vorfertigung kann sich die Anzahl der Baustellenanlieferungen um bis zu **50 %** reduzieren. Das bedeutet: weniger LKW, weniger Lärm und weniger Staub.

Seriellles Bauen verschiebt den Personalbedarf: Auf den Baustellen fallen weniger Arbeiten an.

In Schweden liegt der Anteil vorgefertigter Bauweisen im Wohnungsbau bei über **40 %** – deutlich höher als in Deutschland.

Das Neubauziel von 400.000 Wohneinheiten, die pro Jahr in Deutschland fertiggestellt werden sollen, gilt auch 2026 unverändert. 2025 wurden 238.500 **BAUGENEHMIGUNGEN** erteilt. Das waren 10,8 % mehr als im Vorjahr. Doch eine genehmigte Wohnung ist noch keine gebaute Wohnung.

Die Arbeitsproduktivität in der Bauwirtschaft ist seit den 1990er Jahren **NICHT MEHR GESTIEGEN**.

„**PREFAB**“ ist das Kürzel für den englischen Begriff „Prefabrication“ – gemeint ist: die Vorfertigung.

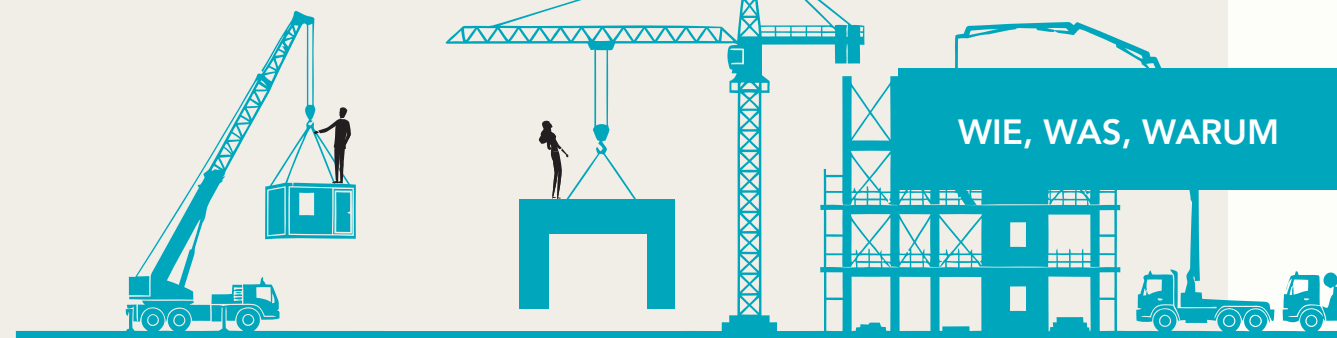


Alles braucht seine Zeit. Vor allem das Bauen. Wird in Deutschland ein neues Wohngebiet geplant, können von der ersten Idee bis zu dem Tag, an dem die ersten Wohnungen bezugsfertig geworden sind, mehrere Jahre vergehen. Manchmal sogar Jahrzehnte. Auch jedes neue Bauprojekt scheint immer wieder bei null zu starten: mit eigener Planung, eigener Ausschreibung und eigener Genehmigungsschleife. Anders gesagt: Wir bauen, als wäre jedes Gebäude ein Einzelstück. Der Manufakturgedanke hat seinen Charme. Aber eben auch seinen Preis. Denn die Baukosten steigen, Fachkräfte sind rar – und der Druck auf den Wohnungsmärkten wird auch nicht geringer. Die Debatten zum Thema Wohnungsbau sind nicht neu: zu teuer, zu langsam, zu komplex. Doch muss das so sein? Deutschland kann schließlich Vieles in Serie produzieren: Autos, Medikamente oder Lebensmittel – nahezu jede Wertschöpfungskette wurde in den letzten Jahrzehnten industrialisiert. Und das Bauen? Serielles und modulares Bauen erfahren aktuell eine Renaissance. Aber liefern sie die richtigen Antworten? Ein Realitätscheck.



AdobeStock©Alfin, iStock©MarioGuti

AdobeStock©Vector Nest



Beginnen wir von vorne: Was bedeutet seriel – und was modular? Fest steht: Die Begriffe werden häufig synonym verwendet, meinen aber nicht dasselbe. Serielles Bauen beschreibt zunächst ein Prinzip: Gebäude oder Bauteile werden nach einem standardisierten System geplant und in hoher Stückzahl realisiert. Das Ziel ist, Wiederholungen zu nutzen – in der Planung ebenso wie in der Ausführung. Modulares Bauen hingegen geht noch einen Schritt weiter. Hier werden komplette Raummodule – inklusive technischer Ausstattung, Ausbau und teilweise mit Fenstern und Fassade – in einem Werk industriell vorgefertigt und auf der Baustelle montiert. Der Vorfertigungsgrad ist deutlich höher, der Montageanteil vor Ort entsprechend geringer. Die Wertschöpfung verlagert sich in die Fabrik. Beiden Ansätzen gemeinsam ist die Idee der Industrialisierung: Prozesse werden planbarer, Abläufe standardisiert, Schnittstellen reduziert. Gleichwohl muss differenziert werden: Nicht jedes serielle Gebäude ist modular. Und nicht jedes modulare Gebäude eignet sich für jede städtebauliche Situation. Die entscheidende Frage lautet deshalb nicht, welche Bauweise „besser“ ist. Sondern unter welchen Rahmenbedingungen welches System sinnvoll eingesetzt werden kann. Dabei ist die Verkürzung der Bauzeit nicht das einzige Argument, das bei der Abwägung in die Waagschale geworfen werden sollte.

Die Antwort auf Komplexität: Industrialisierung

Im Kern geht es um etwas viel Grundsätzlicheres: um die Produktivität einer Branche, die sich seit Jahren einer steigenden Komplexität gegenüberstellt. Während nahezu alle Industriezweige in den vergangenen Jahrzehnten ihre Prozesse standardisiert, digitalisiert und industrialisiert haben, fällt die Produktivitätsbilanz der Bauwirtschaft vergleichsweise nüchtern aus. Ein Gutachten vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V., das 2025 vorgestellt wurde, offenbart das Dilemma: Die Arbeitsproduktivität der Bauwirtschaft ist seit den 1990er Jahren nicht gestiegen.¹ Und das trotz gestiegener Kapitalinvestitionen. Für die Verfasser „deutet dies auf Rahmenbedingungen hin, die die Produktivität bremsen.“ Ein Vergleich mit europäischen Nachbarländern – wie den Niederlanden oder Dänemark – zeigt: Es geht tatsächlich auch anders. Einfacher. Und schneller.



Foto: Dominik Wagner

„Auf vielen Ebenen umdenken“

Sie haben eine Studie zum Modulbau durchgeführt. Was hat Sie am meisten überrascht?

Im systemischen Wohnungsbau gibt es seit einiger Zeit eine Tendenz zu individuellen Lösungen. Das betrifft Wohncontainer-Systeme, den klassischen Fertighausbau und inzwischen auch den modularen Wohnungsbau. Dadurch können die Automatisierungs- und Vorfertigungshebel nicht in Gänze genutzt werden. Das hat insbesondere dem Fertighausbau das Genick gebrochen.

Beim Modulbau denken viele Bauherren noch zu sehr in der konventionellen Bauweise. Sie möchten sich architektonisch und designtechnisch verwirklichen. In der Praxis wird dann oftmals ein modulares Gebäude in eine klassische Planung und Bauprojektarchitektur hereingedrückt.

Beim Auswerten der Studie waren wir überrascht, wie unterschiedlich die befragten Unternehmen Modulbau sehen. Nach unserer Definition sind das fertige, dreidimensionale Raummodule mit Wand-, Decken- und Bodenelementen. Viele Unternehmen, die damit werben, haben aber nur einen Vorfertigungsgrad von vielleicht 30 Prozent. Am Ende werden die Teile dann wie gewohnt auf der Baustelle zusammengebaut. Währenddessen schaffen die leistungsstarken Player einen Vorfertigungsgrad von 95 Prozent. Damit das Thema an Fahrt gewinnen kann, braucht es ein Umdenken auf vielen Ebenen.

Portrait: Fabio Meggle ist Senior Manager bei der Münchener Unternehmensberatung S&B Strategy und Mitautor der Studie „Modulbau – das Bauen von Morgen.“



¹ Gutachten „Internationale Produktivitätsunterschiede in der Bauwirtschaft“, herausgegeben vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V., Seite 5

So sind beispielsweise in den Niederlanden die stärkere Integration von Planung und Ausführung weit verbreitet. Generalunternehmermodelle und partnerschaftliche

Vertragsformen reduzieren Schnittstellen und minimieren Reibungsverluste zwischen den Gewerken. Planung und Bau werden gerade nicht als getrennte Welten organisiert, sondern als zusammenhängender Prozess. Dänemark wiederum gilt als Vorreiter bei der Digitalisierung von Bauprozessen. Einheitliche digitale Standards, eine hohe BIM-Durch-

dringung² und klare Schnittstellendefinitionen sorgen für Transparenz und Planbarkeit über den gesamten Projektzyklus hinweg. Hinzu kommt: In mehreren europäischen Ländern wird stärker mit Zielvorgaben gearbeitet als mit detaillierten technischen Vorschriften. Statt jeden Ausführungsweg zu definieren, werden Ergebnisse definiert.

Das schafft Raum für Innovation – und für effizientere Lösungen.

Und in Deutschland?

Steigende technische Anforderungen, immer differenziertere Normen und wachsende Dokumentationspflichten haben die Komplexität von Bauprojekten erhöht. Planung, Ausschreibung und Ausführung bleiben dabei häufig sequenziell organisiert – mit zahlreichen Schnittstellen, Abstimmungsrunden und Korrekturschleifen. Jeder weiß: Wo Prozesse stark fragmentiert sind, entstehen Reibungsverluste. Und wo jedes Projekt neu gedacht, neu geplant und neu genehmigt wird, lassen sich Skaleneffekte nur begrenzt realisieren. Während also in der Automobilindustrie Plattformstrategien entwickelt werden, auf deren Basis Millionen Fahrzeuge entstehen, wird im Wohnungsbau selbst bei ähnlichen Grundrissen regelmäßig wieder bei null begonnen. Das Ergebnis ist ein Spannungsfeld: steigende Anforderungen bei sinkender Umsetzungsgeschwindigkeit.

Im Klartext: Nicht die Technik bremst die Produktivität, sondern die Art, wie Projekte organisiert werden. Oder anders gesagt: Entscheidend ist nicht, was gebaut wird – sondern wie. Wenn also nicht das „Was“, sondern das „Wie“ entscheidend ist, stellt sich die Frage: Welche Bauweise ist der wirksamste Hebel? Genau an diesem Punkt beginnt die Debatte um serielles und modulares Bauen.

Wo Effizienz entsteht

Serielle und modulare Bauweisen setzen genau dort an, wo die Produktivitätsfrage deutlich spürbar wird: bei Zeit, Kosten und Planbarkeit. Zeit ist in der Projektentwicklung der zentrale Kostenfaktor. Pauschal gilt: Je länger die Realisierung dauert, desto teurer wird's. Kürzere Bauzeiten bedeuten geringere Finanzierungskosten, weniger Witterungsrisiken und schnellere Vermarktung. Gerade in einem Umfeld steigender Kapitalmarktzinsen gewinnt dieser Aspekt erheblich an Bedeutung. Zeit ist im Wohnungsbau also kein abstrakter Faktor, sondern ein realer Kostentreiber. Durch die industrielle Vorfertigung von Bauteilen oder ganzen Raummodulen gelingt es, unterschiedliche Arbeitsprozesse parallel durchzuführen. Das spart erheblich Zeit. Denn während auf der Baustelle die Gründungsarbeiten erledigt werden, entstehen im Werk bereits Wände, Decken oder komplette Module. Je nach Art und Größe des Projekts lässt sich die Bauzeit dadurch um bis zu 50 bis 70 Prozent verkürzen. Auch auf der Kostenseite erweist sich die industrielle Fertigung als vorteilhaft: Kontrollierte Bedingungen mit wiederkehrenden Abläufen und standardisierten Qualitätsprozessen machen Material- wie Personaleinsatz und Bauabläufe kalkulierbarer. Mögliche Abweichungen lassen sich früher erkennen, Schnittstellen werden reduziert. Ein höherer Vorfertigungsgrad bedeutet somit weniger Witterungsrisiken, präzisere Kalkulationen und besser planbare Abläufe. Damit verändert sich nicht nur die Bauweise, sondern die gesamte Organisationsstruktur eines Projekts.

Industrielle Fertigungsprozesse eröffnen darüber hinaus auch ökologische Potenziale. Die präzisere Materialdisposition reduziert Verschnitt und Abfall, standardisierte Abläufe senken Energie- und Ressourceneinsatz. Bauteile entstehen unter kontrollierten Bedingungen, was eine gleichbleibende Qualität und eine längere Nutzungsdauer begünstigt. Zudem lassen sich in seriellen Systemen Kreislaufansätze einfacher mitdenken – etwa durch demontierbare Konstruktionen oder wiederverwendbare Module. Industrialisierung bedeutet damit nicht nur Effizienzgewinn, sondern auch Potenzial zur CO₂-Reduktion und Ressourcenschonung. Gerade im Gebäudesektor, der zu den größten CO₂-Emittenten zählt, gewinnt dieser Aspekt an Bedeutung.

Vor allem jedoch ermöglichen serielle Ansätze Skaleneffekte. Wiederholungen in Planung und Ausführung senken nicht nur Stückkosten, sondern reduzieren auch Planungsaufwand und Genehmigungszeiten – insbesondere dort, wo Typengenehmigungen greifen oder standardisierte Gebäudekonzepte mehrfach eingesetzt werden. Im Modulbau lassen sich im Vergleich zu traditionellen Methoden Kosteneinsparungen von bis zu 20 Prozent erzielen. Doch wirtschaftliche Effizienz entsteht nicht automatisch. Sie setzt ausreichende Stückzahlen, geeignete Grundstücksstrukturen und eine frühzeitige Integration der Systemlogik in die Planung voraus. Und genau das ist der Haken.

Der regulatorische Engpass

Denn serielle Effizienz lebt von Wiederholbarkeit. Hier stößt die Branche in Deutschland jedoch auf strukturelle Grenzen – nicht technischer, sondern rechtlicher Natur. Das Bauordnungsrecht ist Ländersache. 16 Landesbauordnungen regeln, wie gebaut werden darf. Hinzu kommen Ausführungsbestimmungen, Verwaltungsvorschriften und kommunale Gestaltungssatzungen. Für ein industriell entwickeltes Gebäudesystem heißt das: Was in einem Bundesland genehmigungsfähig ist, muss im nächsten unter Umständen angepasst werden. Man kann auch sagen: Die föderale Differenzierung bremst Standardisierung

aus. Für konventionelle Einzelprojekte sind diese Unterschiede beherrschbar. Für serielle Systeme jedoch, die auf Wiederholung und Skalierung angelegt sind, entsteht Reibung. Jede Abweichung vom Typ reduziert den Effizienzgewinn.

Mit der Aufnahme der Typengenehmigung in die Musterbauordnung wurde versucht, diesen Engpass zu entschärfen. Gebäude, die in gleicher Ausführung mehrfach errichtet werden, sollen länderübergreifend einfacher realisiert werden können. Das ist ein wichtiger Schritt – allerdings hängt seine Wirkung davon ab, wie konsequent die Länder diese Möglichkeit umsetzen. Und daran hapert es noch. In Bayern wurde im Oktober 2025 die erste Typengenehmigung für ein mehrgeschossiges Wohngebäude erteilt. Eine bundesweit einheitliche Anwendungspraxis hat sich bislang allerdings nicht etabliert.



Auch die Rahmenverträge des GdW verfolgen ein ähnliches Ziel. Durch gebündelte Vergaben und vorgeprüfte Systemanbieter sollen Planungssicherheit und Skaleneffekte ermöglicht werden. Damit werden Hürden reduziert – das föderale System ersetzen sie jedoch nicht. Das Ergebnis ist eine paradoxe Situation: Technisch wäre mehr Standardisierung möglich. Wirtschaftlich wäre sie sinnvoll. Doch regulatorisch bleibt sie fragmentiert.

Renaissance unter wirtschaftlichem Druck

Dass serielles und modulares Bauen derzeit dennoch wieder intensiver diskutiert wird, ist kein Zufall. Der Wohnungsbau steht unter erheblichem wirtschaftlichem Druck, Projekte stoßen mitunter an ihre Grenzen – und Käufer von Wohneigentum wie Wohnungsmieter ebenfalls. Um der anhaltend hohen Nachfrage gerecht zu werden, prüfen Projektentwickler und Bauträger alternative Organisationsmodelle – und bauen entsprechende Kompetenzlinien im seriellen oder modularen Bereich auf. Die Renaissance ist also weniger ideologisch motiviert als ökonomisch. Gleichzeitig ruft das Thema Erinnerungen wach. Die industrielle Vorfertigung im Wohnungsbau hat in Deutschland eine Geschichte. Was in den Nachkriegsjahren als pragmatische Antwort auf die Wohnungsnot entstand, wurde später unter dem Schlagwort „Plattenbau“ zum Synonym für monotone Großsiedlungen. Städtebauliche Defizite, soziale Herausforderungen und gestalterische Uniformität prägten das Bild – und wirken bis heute nach. Die Gegenbewegung folgte konsequent: Individualisierung, architektonische Differenzierung, projektbezogene Planung. Das serielle Prinzip trat

in den Hintergrund. Das Unikat gewann an Bedeutung. Die Großsiedlungen der Nachkriegszeit stehen bis heute sinnbildlich für Monotonie und mangelnde Identität. Der kulturelle Widerstand gegen „Serie“ speist sich aus dieser Erfahrung.

Doch die Ausgangslage ist heute eine andere. Serielles und modulares Bauen des 21. Jahrhunderts basiert auf digitalen Planungsprozessen, variablen Systemen und gestalterischer Differenzierung. Es geht gerade nicht um uniforme Großsiedlungen am Stadtrand, sondern um planbare, effiziente Bausteine innerhalb einer Quartiersentwicklung. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie unter steigenden Anforderungen wirtschaftlich gebaut werden kann – ohne städtebauliche Qualität aufzugeben.

Im Kern geht es daher nicht um Nostalgie oder Wiederkehr. Es geht um die Frage, wie viel Systematik der Wohnungsbau heute braucht – und verträgt. Serielles und modulares Bauen erfahren weder eine Renaissance noch stellen sie einen radikalen Bruch dar. Sie sind vielmehr Ausdruck eines Strukturwandels: weg vom reinen Projektdenken, hin zu stärker organisierten Prozessen.

Kein Gamechanger. Aber notwendig.

So viele gute Argumente, die serielle und modulare Bauweise auch auf sich vereinen: Sie bleiben nur ein Baustein. Das Zeug zum Gamechanger haben sie nicht. Zumindest noch nicht. Ein Blick auf die Zahlen unterstreicht das: 2024 lag der Anteil modular errichteter Gebäude im Neubau bei rund 4 Prozent. Selbst, wenn Experten davon ausgehen, dass dieser Anteil in den kommenden Jahren auf bis zu 10 Prozent steigen könnte, wird deutlich: Die industrielle Vorfertigung wird das Bauen nicht vollständig dominieren. Und das muss sie auch nicht.

Wohnungsmärkte sind differenziert. Grundstücke sind unterschiedlich. Städtebauliche Anforderungen variieren – ebenso wie Wohnbedarfe und Lebensentwürfe. Familien, Senioren, Singles, Studierende: Sie alle haben unterschiedliche Bedürfnisse an Lage, Grundriss, Nachbarschaft und Identität. Serielles und modulares Bauen sind dafür kein Allheilmittel. Sie

ersetzen keine Stadtentwicklung, keine Bürgerbeteiligung und keine politischen Abwägungen. Sie können jedoch ein Instrument sein, um die strukturellen Engpässe im kommunalen Bauen zu entschärfen. Gefragt ist eine kluge, langfristig angelegte Wohnungsstrategie. Und diese braucht Differenzierung – und sie braucht Baukultur. Baukultur bedeutet nicht Ornament. Sie bedeutet Qualität im städtebaulichen Kontext, funktionale Grundrisse, soziale Mischung und langfristige Identität von Wohnquartieren. Serielles und modulares Bauen stehen dem nicht entgegen. Entscheidend ist, wie es eingesetzt wird.

Der Realitätscheck macht deutlich: Wenn Produktivität steigen soll, genügt es nicht, neue Bauweisen zu diskutieren. Auch die Rahmenbedingungen müssen sich verändern. Weniger Detailvorgaben, mehr Zielorientierung. Weniger Vorschriftentiefe, mehr Verantwortung für das Ergebnis. Das würde helfen, den Wohnungsbau-motor in Deutschland wieder in Gang zu bringen. In diesem Kontext kann Industrialisierung Prozesse effizienter machen. Doch erst im Zusammenspiel mit klugen regulatorischen Leitplanken entsteht ein System, das wirtschaftlich, städtebaulich und sozial tragfähig ist. Serielles Bauen wird den Wohnungsmarkt nicht allein retten. Fest steht aber auch: Ohne industrielle Vorfertigung wird die Bauwirtschaft ihre Produktivitätskrise nicht lösen. Und kluges Bauen bedeutet heute mehr denn je: Effizienz und Baukultur zusammenzudenken – um Lebensräume zu schaffen, die auch für kommende Generationen Bestand haben. ■

WIE, WAS, WARUM



Mehr Inspiration

INTERNATIONALE PRODUKTIVITÄTSUNTERSCHIEDE IN DER BAUWIRTSCHAFT

„Was kann Deutschland von seinen Nachbarn lernen?“ Dieser Frage widmet sich das Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (IW) in einer Studie, die 2025 vorgestellt wurde. Dazu untersuchten die Autoren die Entwicklung der Produktivität in Deutschland und verglichen sie mit derjenigen in anderen europäischen Ländern. Aus der umfangreichen Untersuchung werden schlussendlich zehn Maßnahmen abgeleitet, die dazu beitragen können, die Rahmenbedingungen in Deutschland für den Bau zu verbessern. Das IW liefert damit wertvolle Impulse für die öffentliche Debatte. Die Studie umfasst insgesamt 35 Seiten und ist kostenfrei abrufbar.



SERIELLES UND MODULARES BAUEN IN DER PRAXIS

2021 veröffentlichte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen der Wohnraumoffensive eine Zwischenbilanz zur Förderung des seriellen und modularen Bauens. Die Publikation ist die Dokumentation einer gleichnamigen Veranstaltung, in der die Erfahrungen bei der Umsetzung von Neubauprojekten im Fokus stand. Sie umfasst 37 Seiten und ist kostenfrei abrufbar.



VOR- UND NACHTEILE

Architekt Florian Wiegand ist Referent im Fachgebiet serielles Bauen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Berlin und erläutert in einem Interview die Vor- und Nachteile der seriellen Bauweise und warum die Methode nicht bei allen Gebäudetypen funktioniert. Das Interview ist kostenfrei abrufbar.



„ES GEHT DARUM, ENDLICH EFFIZIENTER ZU WERDEN“

Der Wohnungsbau steht unter Druck: zu teuer, zu langsam, zu komplex. Serielles und modulares Bauen sehen viele als möglichen Ausweg. Die Erwartungen sind hoch – von schnelleren Prozessen bis zu sinkenden Baukosten. Doch was kann diese Bauweise tatsächlich leisten? Und was braucht es, damit sie funktioniert?

Alexander Heinzmann, CEO BPD in Deutschland, und Carsten Hartwig, Prokurist und Leiter der Region Ost bei BPD, über Systemfragen, praktische Erfahrungen und die Rolle der Kommunen.

Seriell und modulares Bauen wird derzeit fast schon als „Heilsbringer“ für den Wohnungsbau gehandelt. Wird diese Erwartung der Realität gerecht?

Alexander Heinzmann: Nein. Dafür sind die Herausforderungen im Wohnungsbau zu komplex. Der Gedanke liegt nahe, mit seriellen Lösungen ließe sich das Problem „einfach wegproduzieren“ – doch der greift zu kurz. Zutreffend ist, dass wir genau diese Ansätze brauchen, um überhaupt wieder in eine andere Größenordnung beim Bauen zu kommen. Serielles bzw. modulares Bauen ist also kein Beschleuniger für ein ineffizientes System – aber es zwingt uns, das System selbst zu verändern.

Inwiefern?

Heinzmann: Weil serielles Bauen an den Kern unseres bisherigen Vorgehens geht. Wir sind es gewohnt, Projekte sehr lange offen zu halten – in der Planung, in der Abstimmung, in den Entscheidungen. Genau das funktioniert in einem seriellen Ansatz nicht mehr. Wenn ich standardisieren will, muss ich mich früh festlegen: auf Typen, auf Prozesse, auf technische Lösungen. Das bedeutet auch, dass ich mich von der Vorstellung verabschiede, jedes Projekt bis ins Detail individuell optimieren zu können. Und das betrifft eben nicht nur uns als Entwickler, sondern das gesamte System – Planer, Bauunternehmen, Kommunen. Alle müssen sich darauf einstellen, dass weniger im

Einzelfall „verhandelt“ wird und mehr auf erprobten Lösungen basiert. Am Ende macht das den Unterschied aus:

Wir verschieben den Fokus von der Einzelfalllösung hin zu einem reproduzierbaren System. Dadurch können wir schneller, verlässlicher – und damit auch wirtschaftlicher werden.

Die Begriffe werden häufig durcheinander gewürfelt. Wovon sprechen wir konkret, wenn wir über serielles und modulares Bauen sprechen?

Carsten Hartwig: Vor allem über einen anderen Umgang mit Planung. Beim seriellen Bauen definieren wir wiederkehrende Typen und Bauteile.

Beim modularen Bauen verlagern wir große Teile der Wertschöpfung ins Werk. Die Baustelle wird im besten Fall zum Montageort – und genau das verändert die Logik eines Projekts.

Welche Erfahrungen haben Sie bislang damit gemacht?

Hartwig: Gemischte – und genau das macht das Thema so spannend. Dort, wo wir frühzeitig mit klar definierten Typen und Prozessen arbeiten, sehen wir sehr deutlich die Vorteile: kürzere Bauzeiten, weniger Schnittstellenprobleme und eine deutlich höhere Planungssicherheit. Gleichzeitig zeigt die Praxis aber auch, dass der größte Umbruch nicht auf der Baustelle stattfindet, sondern in der Planung und in den Abstimmungsprozessen. Serielles Bauen funktioniert nur, wenn alle Beteiligten bereit sind, sich früh festzulegen – und genau das ist oft die Herausforderung. Wir erleben zudem, dass Projekte dann besonders gut funktionieren, wenn sie Teil einer größeren Linie sind – also wenn wir nicht nur ein einzelnes Vorhaben betrachten, sondern mit wiederholbaren Lösungen arbeiten können. Und ein Punkt wird häufig unterschätzt: Der Abstimmungsbedarf mit Kommunen verändert sich. Wenn man mit standardisierten Konzepten kommt, passt das nicht immer auf Antriebe in bestehende Verfahren. Da braucht es auf beiden Seiten die Bereitschaft, neue Wege zu gehen.

Warum gewinnt das Thema gerade jetzt so stark an Bedeutung?

Heinzmann: Weil der Druck auf den Wohnungsmärkten in vielen Regionen

enorm ist. Wir sind – trotz der Zunahme bei den Baugenehmigungszahlen – weit entfernt, von den Neubauzielen der Bundesregierung. Wohnraum wird dringend benötigt – und zwar kurzfristig. In dieser Situation rückt zwangsläufig die Frage in den Fokus, wie wir schneller bauen können, ohne dabei an Qualität einzubüßen. Serielles und modulares Bauen eröffnet hier eine konkrete Chance. Tempo in den Markt zu bringen und zumindest in bestimmten Segmenten schneller Entlastung zu schaffen – etwa bei studentischem Wohnen oder für Berufspendelnde. Gleichzeitig wäre es zu kurz gegriffen, darin die eine Lösung zu sehen. Wohnwünsche und -bedürfnisse sind sehr unterschiedlich – und genau deshalb braucht es auch künftig ein Nebeneinander verschiedener Bau- und Wohnformen.

Seriell Bauen verlagert viele Entscheidungen in eine sehr frühe Phase. Was bedeutet das konkret?

Hartwig: Dass wir früher verbindlich werden müssen. Viele Entscheidungen lassen sich später nicht mehr ohne Weiteres korrigieren. Das erhöht die Anforderungen an die Planung. Der größte Effizienzgewinn liegt beim seriellen Bauen in der Wiederholung. Wenn wir Typen mehrfach einsetzen, gewinnen wir Zeit und Sicherheit – sowohl in der Planung als auch in den Bauabläufen.

Carsten Hartwig

Prokurist und Leiter der Region Ost | BPD Deutschland

Als gelernter Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Diplom-Betriebswirt verfügt er über langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung und im Vertrieb. Zuvor war er viele Jahre in einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft tätig.

„Gute Quartiere entstehen dort, wo wirtschaftliche, städtebauliche und kommunale Interessen zusammen gedacht werden.“

für Bewohner und auch für eine Kommune. Es geht darum, lebendige Räume zu schaffen, in denen Menschen sich wohlfühlen. Dies wird weniger von der Individualität einer Fassade bestimmt, sondern vielmehr davon, wie Menschen ein Viertel erleben. Für den „Feelgood- Faktor“ ist die städtebauliche Struktur eines Quartiers deshalb genauso wichtig, wie eine gut durchdachte Architektur.

Hartwig: Gute Planer und Architekten wissen die Gestaltungsspielräume zu nutzen und setzen mit Fassaden, der Auswahl der Farben und Balkonen Akzente, um die Gebäude zu individualisieren.

Es heißt, das serielle und modulare Bauen wäre kostengünstiger. Welche Voraussetzungen müssen dafür gegeben sein?

Hartwig: Die Erfahrungen, die wir mit den ersten Projekten dazu gemacht haben, verdeutlichen, dass serielles und modulares Bauen nicht generell den großen Vorsprung hat. Es kommt immer auf die jeweilige Situation an und für welche Nutzergruppen Lösungen geschaffen werden sollen. Studierende sind eine Zielgruppe, die davon profitieren können,

Alexander Heinzmann

CEO | BPD Deutschland

Als Diplom-Betriebswirt hat er langjährige Erfahrung im Bereich Projekt- und Baulandentwicklung und im Städtebau. Bei BPD prägt er seit vielen Jahren die strategische Ausrichtung eines der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Deutschland.

„Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. In Wohngebieten, die wir entwickeln, müssen Menschen heute und morgen gerne und gut leben. Daher ist es unser Anspruch, zukunftsfähige Quartiere zu schaffen.“

weil sie nur ein geringes Budget zur Verfügung haben. Wenn es gelingt, große Losgrößen zügig zu realisieren, kann serielles bzw. modulares Bauen seine Vorteile ausspielen und schnell Druck vom Markt nehmen.

Ihr Einschätzung ist gefragt: Welche Rolle werden diese Bauweisen in Zukunft spielen?

Hartwig: Ich bin Realist. Wenn die Regulatorik so bleibt, wie sie ist, ist das modulare und serielle Bauen ein Baustein, um ein wenig mehr Effizienz in den Bauprozess zu bekommen. Es bleibt also ein wichtiges Element – aber nicht das einzige. Denn es wird immer auch Zielgruppen geben, die etwas anderes wollen und bereit sind, dafür einen anderen Preis zu bezahlen.

Heinzmann: Ich glaube, wir müssen zwei Dinge gleichzeitig im Blick behalten.

Serielles und modulares Bauen kann enorme wirtschaftliche Vorteile bringen – aber eben nur dann, wenn wir es wirklich konsequent denken. Die Effekte entstehen erst durch Wiederholung, durch Skalierung. Solange jedes Projekt wieder ein Stück weit ein Unikat bleibt, verpufft ein großer Teil dieses Potenzials. Gleichzeitig zeigt

sich: Es geht nicht nur um Bauweisen, sondern um Rahmenbedingungen. Typengenehmigungen, angepasste Bauordnungen, verlässliche Partnerschaften – und vor allem Kommunen, die diese Ansätze städtebaulich mitdenken und ermöglichen. Ohne dieses Zusammenspiel bleibt vieles Stückwerk. Und vielleicht ist das der entscheidende Punkt: Serielles und modulares Bauen wird künftig eine wichtige Rolle spielen – aber nicht die einzige. Wenn wir über lebendige Quartiere sprechen, über Orte, an denen Menschen wirklich gerne leben, dann braucht es immer ein Zusammenspiel unterschiedlicher Lösungen. Effizienz ist das eine. Vielfalt und Qualität das andere. Beides zusammenzubringen, wird die eigentliche Aufgabe sein.

Herzlichen Dank für das Gespräch. ■

Welche Rolle spielt die Grundstückssituation?

Hartwig: Eine große. Für die Montage von Modulen braucht es beispielsweise genügend Freiflächen. Zudem müssen die Baugrundstücke für die Sondertransporte mit den Modulen gut erreichbar sein. Auch ist nicht jedes Grundstück rechteckig und damit vergleichsweise einfach zu beplanen. Kurzum: Es gibt eine Vielzahl von Kriterien, die wir im Vorfeld prüfen, um zu entscheiden, ob ein Grundstück für das serielle, modulare oder traditionelle Bauen geeignet ist. Dabei gilt es auch immer abzuwägen, welche Bauweise zu einer guten Ausnutzung des Grundstücks führt.

Heinzmann: Die Verfügbarkeit von Bauland ist zum Flaschenhals geworden: Denn mit

Innenentwicklungen allein ist die angespannte Situation nicht mehr zu entschärfen. Vielmehr bedarf es einer direkten Verknüpfung von Außenentwicklungen mit der vorhandenen Stadtstruktur und sinnvollen Arrondierungen. Die relevanten Schlüsselbegriffe in diesem Kontext lauten: Expansion, Transformation, die sinnvolle Weiterentwicklung einer Stadt. Dadurch ergeben sich auch für die modulare und serielle Bauweise Chancen.

Ein häufiger Vorbehalt lautet: Serielles Bauen führt zu monotoner Architektur.

Heinzmann: BPD ist einer der größten integralen Projekt- und Gebietsentwickler in Deutschland und den Niederlanden. Unser Ziel ist, langfristige Werte zu schaffen –

Experten-Interviews

Serielles und modulares Bauen gilt vielen als Hoffnungsträger für eine Bauwirtschaft unter Druck – und für Städte, die die angespannte Lage auf ihren Wohnungsmärkten entschärfen wollen. Die Erwartungen reichen von schnelleren Prozessen bis zu mehr Wirtschaftlichkeit. Doch welche Rolle kann diese Bauweise tatsächlich spielen?

Fünf Experten aus Forschung und Praxis geben Einblicke in ihre Erfahrungen sowie Einschätzungen und Ideen für die Zukunft des Bauens.



Bild: GdW, Urban Richter

FABIAN VIEHRIG Zeitersparnis? Es kommt darauf an

DIE GDW HAT BEREITS DIE ZWEITE RAHMENVEREINBARUNG FÜR SERIELLES UND MODULARES BAUEN VERÖFFENTLICHT. WARUM BEFASSEN SIE SICH MIT DEM THEMA?

Für unsere Mitgliedsunternehmen war es bislang sehr schwierig, das Thema zu berücksichtigen, weil sie meist der öffentlichen Vergabe unterliegen und Projekte europaweit ausschreiben müssen. Das erschwert es, einen Generalunternehmer für das gesamte Bauwerk zu beauftragen. Für das serielle und modulare Bauen ist das aber ein Stück weit Grundvoraussetzung.

Die erste Rahmvereinbarung lief von 2018 bis 2023. Über diese haben wir knapp 50 Projekte mit etwa 5000 Wohneinheiten umgesetzt. Für die zweite Rahmenvereinbarung gibt es noch keine Zahlen. Eine nicht-repräsentative Umfrage auf der BAU 2024 ergab, dass zu diesem Zeitpunkt 5000 Wohneinheiten vertraglich gesichert waren oder in Aussicht standen. In der neuen Rahmenvereinbarung

haben wir kleine Stellschrauben angepasst. So kann nun der CO₂-Fußabdruck als Bewertungsmaßstab herangezogen werden.

WIE FUNKTIONIERT EINE SOLCHE RAHMENVEREINBARUNG?

Die öffentliche Vergabe unterliegt formalen Gesichtspunkten. Wenn diese nicht eingehalten werden, können die unterlegenen Bieter klagen. Für die Rahmenvereinbarung haben wir bereits vorab eine Ausschreibung vorgenommen. Dabei wurde ein Modellgrundstück zugrunde gelegt, auf das ein Gebäude mit 24 Wohneinheiten über vier Etagen mit einem bestimmten Wohnungsmittel zu errichten ist. Dieses Modellgebäude war zu bepreisen. Innerhalb des Systems waren gewisse Variationen möglich, z. B. in Bezug auf Größe, Breite oder Wohnungsmix.

Der Begriff „vorgefertigt“ wurde so definiert, dass die Bauteile mehrere Funktionen erfüllen müssen. D. h. eine Wand musste z. B. ein Fenster oder eine Tür enthalten. Das Ganze wurde relativ offen gefasst. Daher haben wir sehr unterschiedliche Angebote mit verschiedenen Vorfertigungsgraden erhalten. 25 dieser Angebote wurden bezuschlagt. Das beauftragende Wohnungsunternehmen muss jetzt nur noch eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellen. D. h. es gibt die Rahmenbedingungen an, wie z. B. das zu bebauende Grundstück, die Zahl der Aufgänge und Etagen und den Wohnungsmix. Dann bittet es diese 25 Unternehmen um ein Angebot. Aus dem Bieterkreis wird das einzelne Bauvorhaben ausgewählt. Es muss also nur noch eine Art Minivergabe durchführen.

WIE HOCH IST DIE ZEITERSPARNIS?

Ein Mitgliedsunternehmen konnte ein Bauvorhaben – von der ersten Ausschreibung bis hin zum Einzug – nach einem Jahr und drei Monaten realisieren. Fairerweise muss man dazu sagen, dass bereits Baurecht vorlag und die Stadt dem Vorhaben Priorität eingeräumt hatte. In einem anderen Fall stand ein denkmalgeschütztes Gebäude in der Blickachse. Es hat insgesamt drei Jahre gedauert, bis der Denkmalschutz sein „Okay“ gegeben hat. Aber prinzipiell gehen wir davon aus, dass im Durchschnitt die Projektzeit halbiert wird.

CV Fabian Viehrig ist Leiter für den Bereich Bauen und Technik im Referat Energie, Bauen, Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.



Bild: Maximilian Johnson/HTWK Leipzig

PROF. DR. KLAUS HOLSCHMACHER Baustoffe haben einen enormen Hebel

WELCHE ROLLE KANN CARBONBETON IM SERIELLEN WOHNUNGSBAU SPIELEN UND WIE SIEHT IHRE FORSCHUNG DAZU AUS? Carbonbeton ist ein relativ junger Verbundwerkstoff mit einer Reihe von sehr interessanten Eigenschaften. Im Gegensatz zum klassischen Stahlbeton besteht die Bewehrung nicht aus Stahl, sondern aus Carbonfaserverstärktem Kunststoff (CFK). Bei einer Stahlbewehrung ist bekanntlich eine sehr große Betonbedeckung erforderlich, um den Stahl vor Korrosion zu schützen. Carbonfasern können nicht korrodieren. Die Betonbedeckung ist folglich sehr viel dünner, was zusammen mit der gegenüber der konventionellen Betonstahlbewehrung höheren Zugfestigkeit der Carbonfasern zu einer deutlich verminderten Bauteildicke führt. Das ist gerade beim seriellen und modularen Bauen ein großer Vorteil, denn die Bauteile müssen bewegt und über teilweise weite Strecken transportiert werden. Durch die verminderte Bauteildicke sinkt gleichzeitig der Materialeinsatz. Das schont Ressourcen. Carbonbeton lässt sich auch in hybriden Bauweisen wie

dem Holz-Beton-Verbund vorteilhaft einsetzen. Dadurch lassen sich noch weitere Nachhaltigkeits-effekte erreichen. Wir produzieren in Deutschland pro Jahr ungefähr 30 Millionen Tonnen Zement. Wenn wir auch nur kleine Verbesserungen in der Betonbauweise erreichen können, hat das folglich einen enormen Hebel auf die Gesellschaft.

Darüber hinaus sind Carbonfasern von Natur aus elektrisch leitfähig. Damit eröffnen sich ganz neue Funktionen und Einsatzmöglichkeiten. Das demonstrieren wir anschaulich im Futurium in Berlin. Wir haben dazu eine Betonschale gebaut, aus der Carbonfasern herausstehen und an deren Ende wir LEDs befestigt haben. Die Energieversorgung als Grundlage für die Leuchtwirkung der LEDs erfolgt ausgehend von einer nicht sichtbaren Energiequelle allein über die Carbonfasern. In einem anderen Vorhaben haben wir untersucht, wie sich Sensoren und Aktoren integrieren lassen, um den Zustand der Bauteile während der Herstellung und im Betrieb zu überwachen.

Ein ganz großer Pluspunkt ist aber, dass Carbonbeton sich gut industriell verarbeiten lässt und sich diese innovative Bauweise daher hervorragend für serielles Bauen eignet.

Wir werden in Zukunft viel weniger Arbeitskräfte zur Verfügung haben – auch in der Fertigung. In der Modellfabrik Carbonbetontechnikum arbeiten wir daran, die Teilprozesse mithilfe von Robotern immer weiter zu automatisieren. Roboter haben zudem den Vorteil, dass sie sehr reproduzierbar und präzise arbeiten. Ihre Toleranzen sind im Vergleich zu manueller Arbeit wesentlich geringer.

AB WELCHEN LOSGRÖSSEN WIRD DER SERIELLE WOHNUNGSBAU RENTABEL UND WERDEN WIR IRGENDWANN DIE LOSGRÖSSE 1 ERREICHEN?

Die seitens der Bauindustrie dazu angegebenen Losgrößen sind sehr unterschiedlich und hängen natürlich von den Besonderheiten des konkreten Bauvorhabens ab. Von der Losgröße 1 sind wir aber weit entfernt. Ich denke, dass wir dann auch nicht mehr von seriellem Wohnungsbau sprechen sollten, sondern von automatisiertem Bauen.

CV Prof. Dr. Klaus Holschemacher ist Gründer und Direktor des Instituts für Betonbau an der HTWK Leipzig und hat als Forscher viele Vorhaben zum seriellen Bauen begleitet.



Bild: Fraunhofer IBP

THOMAS KIRMAJR Ein perfektes Zukunftsbild

WARUM SPRECHEN SIE VOM SYSTEMISCHEN STATT VOM MODULAREN UND SERIELLEN BAUEN?

Das modulare und serielle Bauen ist eine positive Entwicklung und es gewinnt zunehmend an Relevanz. Ich würde es jedoch eher als eine Ergänzung sehen. Wenn wir die Gesamtbauleistung betrachten, ist die Bauwirtschaft aktuell zu 98 Prozent von KMU geprägt. Wenn wir die Leistung in der Fabrik anstatt auf der Baustelle erbringen, ersetzen wir eine funktionierende Struktur durch eine andere. Das erfordert Zeit und sehr hohe Investitionsvolumina im Milliardenbereich. Das erlaubt die Frage, ob sich diese Lösungen auch integrieren lassen.

Die kleinteilige Struktur im Bausektor hat klare Vorteile. Man kann schnell auf Veränderungen reagieren, Innovationen integrieren, lokal agieren und die Unternehmen verfügen über einen großen Erfahrungsschatz. Wir sollten uns daher verstärkt damit beschäftigen, wie wir diese Struktur für zukünftige Lösungen aktivieren können. Deshalb sprechen wir vom systemischen bzw. auf Bausysteme basierten

CV Thomas Kirmayr ist Abteilungsleiter am Fraunhofer IBP und Geschäftsführer der Fraunhofer Allianz Bau.

Bauen und Sanieren. Das schließt das modulare und serielle Bauen nicht aus, sondern erweitert es mit der existierenden Umsetzungsstruktur. Der entscheidende Punkt ist, dass sich die KMU zu leistungsfähigen Einheiten vernetzen.

DAS HEISST?

Im Fassaden-, Fenster- und Holzbau haben sich seit vielen Jahren Bausysteme bewährt. Man arbeitet dort fast ausschließlich mit industriell entwickelten Komplettsystemen bzw. vorproduzierten Halbzeugen, die von kleinteiligen, regionalen Handwerks- und Montagebetrieben umgesetzt werden. Warum denken wir dieses Erfolgsmodell also nicht einfach weiter? Auf dieser Basis ließen sich komplette Gebäudesysteme entwickeln und ausrollen. Alle wichtigen Punkte, wie beispielsweise die Struktur, die Nachweise und die Qualitätsfragen, sind im System bereits gelöst und vorgegeben. Das würde für alle Beteiligten die Abwicklung vereinfachen und auch die Produktivität steigern. Alle werden Teil einer neuen Art des Bauens und die Flexibilität, auf spezifische Baubedarfe zu reagieren, geht nicht verloren.

ABER ES GIBT DOCH SCHON UNTERNEHMEN, DIE KOMPLETTSYSTEME FÜR DEN MODULAREN WOHNUNGSBAU ANBIETEN!

Ja, und diese werden auch ihre positive Marktentwicklung fortsetzen, was wir ebenfalls intensiv durch unsere Forschung unterstützen. Deshalb sollten parallel Lösungen auf- und ausgebaut werden, die die bestehenden Strukturen stärker nutzen. Die Kernfrage ist jedoch, wo und wie sie sich entwickeln können. Es ist offensichtlich, dass dies kaum aus der kleinteiligen Umsetzungsstruktur heraus erfolgen kann. Das ist eine Aufgabe der Forschung, der Bauindustrie und der Bauproduktehersteller, dies in den kommenden Jahren anzugehen.

Eine Parallelität von modularen, seriellen und systemischen Bauweisen wäre mein perfektes Zukunftsbild für eine produktive, zukunftsfähige, aber auch agile Bauwirtschaft, die alles nutzt, was wir über Jahrzehnte in hoher Qualität aufgebaut haben und mit neuen industriellen Methoden, Prozessen und Lösungen verknüpft.



Bild: HAW Kiel/Matthias Pich

PROF. FRAUKE GERDER-ROHKAMM Modulare Wohnkonzepte als Baustein für die Altersvorsorge

SIE UNTERSUCHEN, WIE MAN MIT MODULAR GEBAUTEN HÄUSERN BEREITS IN FRÜHEN JAHREN WOHNHEIGENTUM ERWERBEN KANN. WORUM GEHT ES?

In Deutschland lebt mehr als die Hälfte der Menschen in Miete. Ein Grund dafür sind die hohen Immobilienpreise. Das hält vor allem Menschen mit geringem Einkommen davon ab, Wohneigentum zu erwerben. Wenn sie es doch tun, dann fangen sie meist erst spät an. Wir haben überlegt, wie man junge Leute niederschwellig an das Thema heranzuführen kann. Denn je früher man startet, desto einfacher wird es, Vermögen durch Wohneigentum aufzubauen und damit auch der Altersarmut vorzubeugen.

WELCHE ROLLE SPIELT DER MODULARE WOHNUNGSBAU DABEI?

In einem ersten Projekt haben wir untersucht, ob die Holzmodulbauten, die im Zuge der Flüchtlingseinwanderung in Schleswig-Holstein

angeschafft wurden, als Wohnraum auf dem Wasser umgenutzt werden können. Die Einheiten stehen auf Pontons, die an eine Landversorgung angeschlossen werden. Direkt an der HAW gibt es eine kleine Mündung in der Kieler Förde, wo man das Konzept für studentisches Wohnen testen könnte.

Im Rahmen einer weiteren Bachelor-Arbeit wird nun untersucht, wie man Container seriell, also in großer Stückzahl, zu wirtschaftlichen Konditionen als eigenständige Häuser fertigen könnte, um einen ersten Baustein für den Erwerb von Wohneigentum anzubieten. Das Thema „Kleiner Wohnen“ wird derzeit viel diskutiert, bisher wurde der Aspekt von Wohneigentum aber wenig berücksichtigt. In Anbetracht der Rentenentwicklung müssen wir uns aber dringend mit neuen Lösungsansätzen beschäftigen.

WIE SOLLEN DIE HÄUSER AUSSEHEN?

Wir denken an vollwertig ausgestattete Häuser für Singles, Paare und Familien, die modular aufgebaut sind. Die Idee ist, dass man mit einem Betrag von etwa 100.000 € startet. Das klingt nach viel Geld, aber das ist eine Summe, die viele Menschen im Rahmen ihrer Miete über die Jahre bezahlen. Warum nicht stattdessen das Geld in ein eigenes Haus investieren? Um den Raum optimal zu nutzen, denken wir an effiziente Grundriss- und Gebäudestrukturen, wie z. B. einer Blockrandbebauung, wo die Häuser um einen Innenhof gruppiert sind. Wir möchten unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Dadurch entsteht bei den Bewohnern eine andere Durchmischung als in einem Neubaugebiet, wo sich meist nur Familien ansiedeln. Nach 20 Jahren sind die Kinder dann weg und die Menschen altern gemeinsam. In unserem Konzept können die Beteiligten als Single starten und das angesparte Kapital später in ein größeres Haus investieren. Im Alter können sie es dann wieder verkaufen und in eine kleinere, barrierefreie Immobilie umziehen, ohne ihr gewohntes Umfeld verlassen zu müssen. In dem Projekt geht es auch um die Wieder- und Weiterverwertung von Bauteilen. Im Neubau gibt es sehr viel Ausschuss, z. B. an Fenstern und Türen, die in der falschen Größe gefertigt wurden. Ein Vorteil bei unserem Konzept ist, dass wir die vorhandenen Elemente flexibel einsetzen und gleichzeitig die Vorteile des modularen Bauens nutzen können.

CV Prof. Dr.-Ing. Frauke Gerder-Rohkamm ist Studiengangsleiterin Bauingenieurwesen + Architektur an der HAW Kiel, wo sie das Fachgebiet Green Building betreut.



Bild: Bundesstiftung Bauakademie, Stephanie von Becker

PROF. GUIDO SPARS Der Teufel steckt im Detail

BEIM RUNDEN TISCH ZUM SERIELLEN, MODULAREN UND SYSTEMISCHEN BAUEN (SMSB), DEN SIE BIS 2025 FÜR DAS BAU- MINISTERIUM LEITETEN, HABEN SIE MASSNAHMEN IDENTIFIZIERT, DIE DAS THEMA VORANBRINGEN SOLLEN UND DIESE DER POLITIK VORGESCHLAGEN. WORAN HAKT ES KONKRET?

Es sind die vielen Detailfragen, die sich aus den Besonderheiten und Unterschieden dieser Bauweisen im Vergleich zu konventionellen Bauweisen ergeben und für die man Lösungen finden muss, damit die SMS-Bauweisen nicht benachteiligt werden.

Ein wichtiger Punkt ist hier z. B., dass SMS-Bauweisen bei der öffentlichen Vergabe eine funktionale Leistungsbeschreibung und keine losweise Vergabe benötigen. Zwar ist diese funktionale Leistungsbeschreibung – wenn sie gut begründet wird – gemäß § 97 Abs. 4 GWB grundsätzlich möglich. Viele öffentliche Akteure scheuen jedoch das rechtliche Risiko, das mit diesem Weg verbunden ist, und verzichten lieber. Es macht

CV Prof. Guido Spars ist Professor am Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens der Bergischen Universität Wuppertal und war Gründungsdirektor der Bundesstiftung Bauakademie.

Sinn, über Informations- und Schulungsmaßnahmen hier anzusetzen und den Vergabestellen die Unsicherheit zu nehmen.

Auch dem GdW ist es mit seiner Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen mit einem cleveren Ansatz gelungen, die Bauwirtschaft als Anbieterseite und die Wohnungswirtschaft als Nachfrager enger zusammenzubringen und über das schlanke Instrument des Rahmenvertrages Preissicherheit sowie Zeit- und Kostenersparnisse möglich zu machen. Hier entstehen viele gute Beispiele, die ebenfalls Vorbildcharakter entfalten.

Eine Arbeitsgruppe hat sich mit dem Thema Finanzierung und Besicherung beschäftigt. Es gibt bislang noch keine ausreichende, für SMS-Bauweisen kompatible Zahlungsweise. Üblicherweise wird ein Bauunternehmen nach Baufortschritt auf dem Grundstück bezahlt. Bei einer Vorfertigung in der Halle müssen sie eine andere Vorgehensweise etablieren. Abschlagszahlungen auf Basis von Fertigungsfortschritt im Werk – abgesichert durch Sicherungsübereignung und Dokumentation – wurden als Lösungsansatz identifiziert.

BRAUCHT ES EIGENE STUDIENGÄNGE?

Wir haben darüber intensiv diskutiert und die einhellige Antwort war nein, obgleich es geboten wäre, das Thema stärker in die Ausbildung zu integrieren, z. B. durch spezielle Module und Lernbausteine. Das Wissen um SMS-Bauweisen ist eine wichtige Zusatzqualifikation, aber es ersetzt nicht das grundständige Studium der Architektur und des Bauingenieurwesens.

SIE SIND SOEBEN VON EINEM FORSCHUNGS- AUFENTHALT IN SÜDAFRIKA ZURÜCKGEKEHRT. WIE IST DIE LAGE DORT?

In Südafrika ist der Marktanteil mit 2 bis 3 Prozent im Wohnungsbau derzeit noch sehr gering, aber die Dynamik ist enorm. Experten gehen von einem künftigen jährlichen Wachstum von 20 Prozent aus, auch aufgrund des starken Bevölkerungswachstums. Der große Treiber ist der soziale Wohnungsbau. Der hohe Wohnungsbedarf soll durch staatlich organisierte Großprogramme gedeckt werden. SMS-Bauweisen bzw. Offsite Construction, wie es international heißt, bieten sich hier ganz besonders an.



Erlangen | Zenkerla



Berlin | Ostendstraße



Koblenz | Ellinger Höhe

BPD EINBLICKE

Wenn Tempo zählt, braucht es System. Seriell und modulares Bauen setzt genau da an. Es bringt Struktur in einen Prozess, der lange als kaum standardisierbar galt. Die folgenden Projekte zeigen, wie durch Wiederholung, Vorfertigung und integrierte Planung schneller Wohnraum entsteht. Und wie sich dieser Ansatz mit Bezahlbarkeit konkret verbinden lässt – ohne Abstriche bei Qualität und Nutzung.

Erlangen

Zenkerla

Kompakt. Effizient. Durchgrünt.

Erlangen zählt zu den dynamischsten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten Deutschlands. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch – insbesondere nach kompakten, funktionalen Wohnungen für Studierende, Fachkräfte und Pendler.

In der Zenkerstraße entstehen in unmittelbarer Nähe zum Siemens Campus, zur Universität und zu Forschungsinstituten 56 Eigentumswohnungen mit rund 3.530 m² Wohnfläche. Der Schwerpunkt liegt bewusst auf 2-Zimmer-Wohnungen, ergänzt um wenige kleinere und größere Einheiten. Kern des Projekts ist ein seriell entwickelter Mustergrundriss, der sich im Objekt wiederholen lässt. Die Planung folgt dem Prinzip: möglichst effizienter Mitteleinsatz bei gleichzeitig hoher Wohnqualität und hohem Wiederholungsfaktor, wie zum Beispiel für Badtypen. Durch die kompakte Bauweise wird der Flächenverbrauch im städtischen Kontext reduziert. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass eine Ost-West-Durchlüftung möglich ist und die Wohnungen optimal mit Tageslicht versorgt werden. Alle Einheiten sind barrierefrei und verfügen über einen Balkon.

Der serielle Ansatz zeigt sich vor allem in der Wiederholbarkeit der Planung: standardisierte Prozesse ermöglichen eine schnellere Realisierung und tragen zur Kosteneffizienz bei. Gleichzeitig bleibt ausreichend Spielraum für architektonische Qualität und städtebauliche Einbindung. Auch energetisch ist das Projekt zukunftsgerichtet: Die Gebäude erfüllen die Anforderungen der KfW an klimafreundliches Bauen, die QNG+-Zertifizierung ist vorbereitet.

Berlin

Ostendstraße

Bezahlbar. Schnell. Modular.

Studieren heißt für viele: rechnen müssen. Häufig stehen monatlich weniger als 1.100 Euro zur Verfügung – und der größte Anteil davon geht für die Miete drauf. In der Ostendstraße in Berlin zeigt sich, dass es auch anders geht: Auf einem 5.353 m² großen Eckgrundstück sind 453 voll ausgestattete Mikroapartments entstanden – zu einer Warmmiete von rund 440 Euro. Also bezahlbar. Möglich wurde das durch konsequent eingesetzte Modulbauweise. Dafür wurden rund 90 Prozent der Bauteile in einer Fabrik vorgefertigt und auf der Baustelle dann nach dem Plug-and-Play-Prinzip zusammengefügt. Das reduzierte die Bauzeit und die Emissionen – und bringt Wohnraum dorthin, wo er dringend gebraucht wird.

Für die Studierenden bedeutet das mehr als nur ein Dach über dem Kopf: ein eigener, funktionaler Rückzugsort in fußläufiger Nähe zur Hochschule. Kein Pendeln. Keine Übergangslösungen. Sondern ein verlässlicher Startpunkt für den Alltag. Und für den Kiez liefert das realisierte Projekt einen neuen Impuls: Rundherum entwickelt sich inzwischen peu à peu ein attraktives Quartier für junge Menschen.

Die industrielle Fertigung sorgt für gleichbleibend hohe Qualität, minimiert Schnittstellenprobleme und reduziert Materialverluste. Gleichzeitig erfüllt das Projekt den KfW-55-Standard und verbindet damit Effizienz mit energetischer Qualität. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor lag in der Organisation des Bauprozesses: Statt klassischer Hierarchien setzte das Projekt auf ein Bauteam-Modell. Architekten, Fachplaner und ausführende Unternehmen arbeiteten bereits in der Planungsphase eng zusammen und haben technische Details sowie Konstruktionsweisen gemeinsam optimiert. Das Ergebnis: wirtschaftlich tragfähiger Wohnraum bei gleichzeitig hoher Ausführungsqualität.

Koblenz

Ellinger Höhe

Zukunftsorientiert. Seriell. Lebenswert.

Bezahlbarer Wohnraum, ausreichend Platz, kurze Wege zur Kita oder zur Arbeit – für Viele ist das im städtischen Alltag ein Balanceakt. Größere Wohnungen sind knapp, ein eigenes Haus bleibt oft ein Wunsch, der sich im urbanen Kontext nur schwer realisieren lässt. In Koblenz entsteht dafür eine neue Perspektive: Auf dem ehemaligen Areal der „Fritsch-Kaserne“ im Stadtteil Niederberg entwickelt BPD mit der „Ellinger Höhe“ ein Stadtquartier mit bis zu 800 Wohneinheiten.

Der Anspruch ist klar: ein urbaner Lebensraum, der unterschiedlichen Wohnrealitäten gerecht wird. Geplant sind Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen – im freifinanzierten ebenso wie im geförderten Wohnsegment. Ergänzt durch z. B. generationenübergreifende Wohnformen, moderne Pflege- und Betreuungseinrichtungen. An Familien mit Kindern, die auf der Suche nach einem Einfamilienhaus sind, ist ebenfalls gedacht: In Zusammenarbeit mit erfahrenen Baupartnern entstehen verschiedene Einfamilienhaustypologien: Ob als Reihen-, Doppel- oder Hofhaus – jedes für sich ein architektonisch durchdachtes Konzept, seriell gefertigt und zukunftsweisend umgesetzt.

Die „Ellinger Höhe“ versteht sich dabei als lebenswertes, nachhaltiges Quartier. Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und soziale Infrastruktur greifen ineinander. Grünflächen, Freiräume und zentrale Plätze schaffen Aufenthaltsqualität und Raum für Begegnung. Ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept, eine nachhaltige Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien sowie das Gestaltungshandbuch und die angestrebte DGNB-Zertifizierung unterstreichen den Anspruch für das Quartier.



MELDEN SIE SICH FÜR
EIN **KOSTENLOSES**
ABONNEMENT DES
BPD MAGAZINS AN

bpd.de/anmelden



ONLINE > bpd.nl > bpd.de > bpdeurope.com

BPD Magazine ist eine Veröffentlichung von BPD | Bouwfonds Property Development. Die Zeitschrift erscheint dreimal pro Jahr in zwei Sprachen (Deutsch und Niederländisch) in einer Auflage von 15.000 Exemplaren für die Geschäftspartner von BPD. Für ein kostenloses Abonnement melden Sie sich bitte unter bpd.de/anmelden an. Haben Sie bereits ein Abonnement, das Sie ändern oder abbestellen möchten? Dann gehen Sie bitte zu Ihrem eigenen Profil unter bpd.de/profil oder schicken Sie eine E-Mail an kommunikation@bpd.de. Bitte geben Sie darin Ihren Namen und Ihre Adresse an.

CHEFREDAKTION Romy Pomp,
Arjan de Jonge

REDAKTION
Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

REDAKTIONS RAT Esther Agricola,
Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Anke Wolters

KONZEPT & PRODUKTION

Matter Content Agency

CONTENTMANAGEMENT Eline Lubberts

GRAFISCHE GESTALTUNG Gitteke van der Linden, Sabine Fuchs

BILDREDAKTEUR Myra Muller

AN DIESER AUSGABE HABEN

MITGEWIRKT Alexandra May, Berber Bijma, Rosanne Bond, Yvonne Dudock, Daniëlle Levendig, Edwin Lucas, Margot C. Pol, Peter Steeman, Francien de Vet, Joost Zonneveld

BEELD Adobestock, Alamy, Allard Willemse, Annelien Nijland, B-Pump Tokyo, Dominik Wagner, Jacquie Manning/Carriageworks, Chantal Spieard, Daniel Rasmussen/Visit Copenhagen, Dreamstime, Erik Smits, Getty Images, Guido Benschop, iStock, Janita Sassen, Maaïke Petri, Marijn Scheeres, Merlijn Doornik, Reinier Bergsma, Rik Vogelaars/Content Legends, Ritter Consult, Shutterstock, Sjoerd van Leeuwen, Steffen Roth, Theo Smit

LITHOGRAFIE Grafimedia Amsterdam

DRUCK Wilco. Das BPD Magazine wird auf ungestrichenem, holzfreiem Offset-Papier gedruckt.

FOTO: RIK VOGELAARS/CONTENT LEGENDS



„PROJEKTE MÜSSEN SO
ORGANISIERT SEIN,
DASS MAN **FLEXIBEL**
AUF ENTWICKLUNGEN
REAGIEREN KANN“

*Chris Kuijpers, Generaldirektor für Wohnungswesen und Bauen,
Ministerium für Wohnungswesen und Raumordnung
Seite 28*



bpd

bouwfonds immobilenentwicklung

Ein Unternehmen der Rabobank