Ausgabe 1 | 2022

BFW

NORD SCHRIFT

Nachhaltigkeit

Es geht ums Ganze.

VELUX®
Unseren Kindern eine lebenswerte Zukunft geben
Ein Plan für die Zukunft beginnt mit der Vergangenheit. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie 2030 verpflichten wir uns, unsere künftigen und bisherigen CO_2-Emissionen auszugleichen und anlässlich unseres 100-jährigen Jubiläums im Jahr 2041 historisch CO_2-neutral zu sein.
www.velux.de/nachhaltigkeit

Die BFW NordSchrift

Das Magazin für die mittelständische Immobilienwirtschaft im Norden

Liebe Leserinnen und Leser!

DR. VERENA HERFORT

BFW Landesverband Nord
– Geschäftsführerin –

Der inhaltliche Schwerpunkt der zweiten Ausgabe unserer NordSchrift stand schnell fest: Nachhaltigkeit. Die Recherchen für dieses Heft haben uns vor Augen geführt, wie viel Kompetenz in unserem Verband versammelt ist und was für tolle Projekte die Mitgliedsunternehmen bereits umsetzen.

Denn künftig wird die Auseinandersetzung mit Nachhaltigkeit noch wichtiger werden: Voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2023 sind deutlich mehr Unternehmen in Deutschland zu einer systematischen Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Bereits seit Januar 2022 gilt die neue EU-Taxonomie, die Unternehmen zu nachhaltigen Investitionen anleiten soll. Eine aktuelle Umfrage unter den BFW-Mitgliedern zeigt: Die mittelständische Immobilienwirtschaft stellt sich diesen Herausforderungen. Die meisten Unternehmen setzen sich bereits aktiv mit den Themen auseinander.

Nachhaltiges Handeln bedeutet mehr als Klimaschutz. Es umfasst auch soziale Aspekte wie zum Beispiel Arbeitnehmerrechte und Chancengerechtigkeit. Eigentlich hätte das Heft zu unserem Landesverbandstag im Februar 2022 erscheinen sollen, doch diesen mussten wir coronabedingt verschieben. Wir hoffen, dass zur dritten Ausgabe wieder größere Präsenzveranstaltungen möglich sind und wir Ihnen das Heft persönlich überreichen können.

Wenn Sie Feedback oder Anregungen zur BFW NordSchrift haben, freuen wir uns über Post an info@bfw-nord.de.

Ihre
Dr. Verena Herfort

WIE SIE VON GANZHEITLICHER IMMOBILIENVERMARKTUNG PROFITIEREN

ERFOLG DURCH SPEZIALISIERUNG

ICON IMMOBILIEN steht für professionelle, innovative und effiziente Immobilienvermittlung mit einer konsequenten Fokussierung auf Neubauprojekte im Bereich Wohn- und Ferienimmobilien.

Zudem investiert und entwickelt ICON IMMOBILIEN gemeinsam mit Partnern und Bauträgern Neubauprojekte in der Metropolregion Hamburg sowie an Nord- und Ostsee.

Mit dem breiten Dienstleistungsspektrum eines Generalisten und der Leistungstiefe eines Spezialisten vereinen wir die Tätigkeitsfelder Projektentwicklungsberatung, Marketing und Vertrieb zu einer erfolgreichen Symbiose und schaffen so nachhaltige Mehrwerte für Mieter, Käufer und Projektentwickler.

Glauben Sie nicht auch, dass Ihr Neubauprojekt etwas ganz Besonderes verdient hat?

HAMBURG SÜD-BEST

39 Stadthäuser plus 12 Eigentumswohnungen im Süden von Hamburg stehen für modernes Leben mit traditionellen Werten.

www.süd-best.hamburg

ELEMENTS SCHWERIN

Nah am Wasser gebaut. 27 exklusive Eigentumswohnungen in erster Reihe zum Schweriner See.

www.elements-schwerin.de

BEECH RESORT FLEESENSEE

Ein Investment das glücklich macht. 193 Ferienapartments inkl. Full Service und attraktiver Renditeerwartung.

www.beechresort.icon-immobilien.de

MAISON AU JARDIN

Raum für höchste Ansprüche. Sechs exklusive Eigentumswohnungen in bester Nachbarschaft von Groß Borstel.

www.maison-hamburg.de

WIR SUCHEN GRUNDSTÜCKE UND ERKENNEN WERTE

ICON IMMOBILIEN

Mühlenkamp 59
22303 Hamburg

Tel 040 650 52 99 0
Fax 040 650 52 99 29

kontakt@icon-immobilien.de
www.icon-immobilien.de

Editorial

Nachhaltigkeit. Es geht ums Ganze.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser!

SÖNKE STRUCK

BFW Landesverband Nord
– Vorsitzender –

Dem Thema Nachhaltigkeit kann sich niemand mehr entziehen – auch nicht die Immobilienwirtschaft. Dabei geht es um mehr als nur Klimaschutz. Die Vereinten Nationen definierten im Brundtland-Bericht von 1987 Nachhaltigkeit als einen Lebensstil, der „den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen."

Das kommt auch in der neuerdings gebräuchlichen Abkürzung ESG für „Environmental Social Governance" zum Ausdruck. Diese drei Bereiche miteinander zu verknüpfen, ist die eigentliche Herausforderung. Deshalb finden Sie in diesem Heft auch Beiträge, die sich mit den sozialen Aspekten der Stadtentwicklung und mit den Kosten des Klimaschutzes auseinandersetzen.

Und darüber, was klimaschonend ist und was nicht, wird auch in der Politik gestritten. Ein Beispiel dafür ist die Diskussion darüber, ob Kernenergie als nachhaltige Energiequelle einzustufen ist. Dennoch müssen wir uns dieser Herausforderung stellen. Einige Ideen dazu liefern wir Ihnen in dieser Ausgabe der BFW NordSchrift.

Der BFW Landesverband Nord begleitet seine Mitglieder auf ihrem Weg der Nachhaltigkeit, indem er Vernetzung ermöglicht, sich auf politischer Ebene einbringt und Weiterbildungen sowie Veranstaltungen organisiert. Und indem er mit dieser Ausgabe der NordSchrift Nachhaltigkeit aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet.

Dabei ist klar: Ein so umfassendes Thema können wir in diesem Rahmen nicht erschöpfend behandeln. Aber wir freuen uns, wenn wir den einen oder anderen Anstoß geben.

Eine inspirierende Lektüre wünscht Ihnen
Sönke Struck

Immobilien (er)leben – Manke.

Schleswig an der Schlei: Regattaquartier – exklusives Wohnen und Arbeiten am Wasser

AUSZUG AUS UNSEREN PROJEKTEN

Alveslohe: Neue Dorfmitte – fabelhafte Reihenhäuser, Eigentumswohnungen + zwei Doppelhaushälften
Kappeln: Borkumer Str. – fantastische Bungalows mit möglicher Ferienvermietung
Sassnitz: Kaisergärten – überzeugende Eigentumswohnungen mit Liebe zum Detail
Schleswig an der Schlei: Luther Quartier – gefragte Reihenhäuser + großzügige Eigentumswohnungen
Schleswig an der Schlei: Regattaquartier – exklusive Eigentumswohnungen und Gewerbe mit Ausblick
Uetersen: Rosengärten – unvergleichliche Reihenhäuser und ausstattungsstarke Eigentumswohnungen

Mit der Erstellung von Neubauprojekten als Schwerpunkt, blickt Manke auf 60 Jahre erfolgreiche Unternehmensgeschichte zurück. Durch das einzigartige Netzwerk in der Manke-Gruppe sind alle Bereiche, die der Immobiliensektor bietet, professionell abgedeckt. Mit einem erfahrenen Team entwickelt, baut, saniert, verwaltet, verwertet und veredelt Manke erfolgreich Immobilien. Rufen Sie uns gern an +49 4193 9010 – wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Grundstücksgesellschaft Manke GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 4, 24558 Henstedt-Ulzburg
info@manke-bau.de, manke-bau.de

facebook, instagram, linkedin, xing, youtube

Manke
Mit Sicherheit bauen.

Die einen bauen **LUFTSCHLÖSSER.** Andere die Zukunft.

Kurt Zech, ZECH GROUP

In Nachhaltigkeit investieren. #DasIstMirWichtig

Bei der Zech Group ist die Zukunft auf besonders stabilem Fundament gebaut. Das wichtigste Werkzeug für ihre innovativen Konstruktionen: nachhaltiges Denken, das direkt in die Tat umgesetzt wird. So werden bei aktuellen Bauprojekten bis zu 80 % an Emissionen eingespart. Und auch die Nachhaltigkeitsexpert:innen der HVB können mit hilfreichen Tools, wie dem HVB ESG Branchenbarometer, mit Hand anlegen. Denn am Ende baut doch jeder gerne an einer besseren Zukunft.

hvb.de/zech

Die Bank für alles, was wichtig ist.

HypoVereinsbank
Member of UniCredit

// WOHNEN

// GEWERBE & INVESTMENT

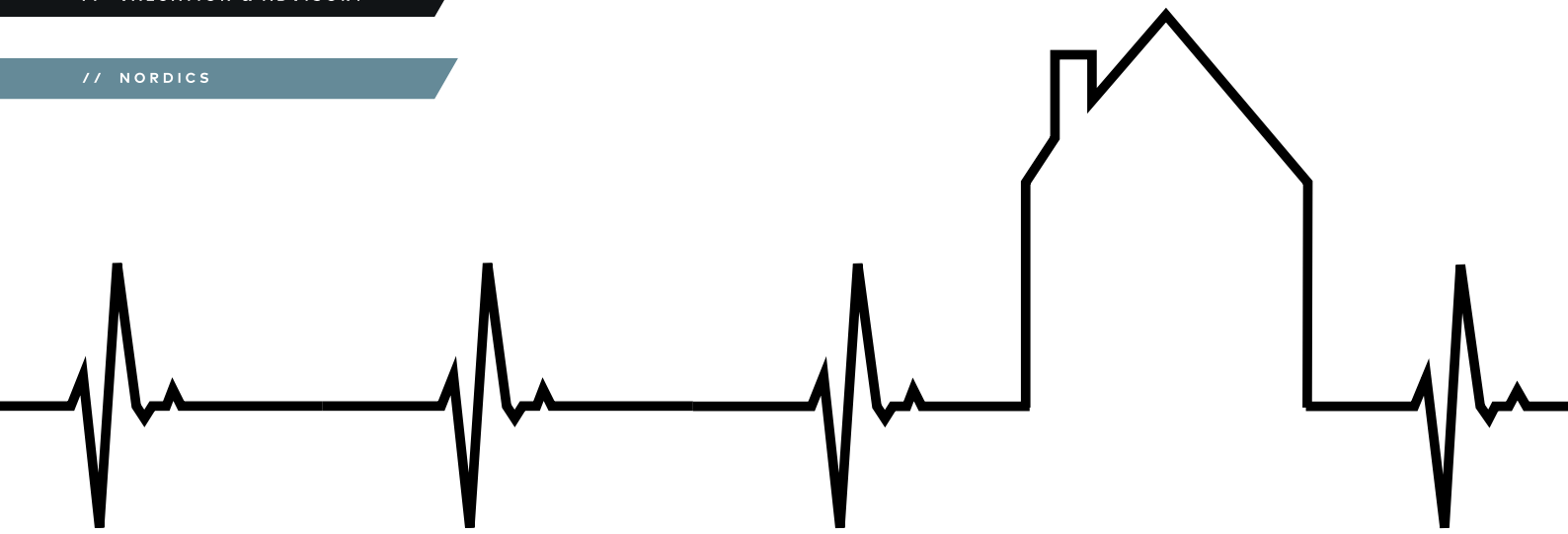
// INDUSTRIAL REAL ESTATE

// PROJEKTE & ENTWICKLUNG

// VALUATION & ADVISORY

// NORDICS

ROBERT C.
SPIES



Impulse für **Immobilien.**

Weil sie viel mehr als nur Gebäude oder vier Wände sind.
Sie sind lebendige Orte voller Potenzial.
Und wir Immobilienberater durch und durch.

Wir freuen uns auf einen Austausch zu Ihren Immobilienthemen.
Von Wohnen bis Gewerbe, von Vermietung bis Verkauf.

Aus Hamburg. Für Hamburg.

Scan me!

T 040 325 09 19-92
E info@robertcspies.de

Inhalt

EDITORIAL
Dr. Verena Herfort S. 03
Sönke Struck S. 05

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN S. 10

NACHHALTIGKEIT
Beitrag von Andreas Beulich S. 15

KREISLAUF
Dietmar Walberg gibt einen Ausblick S. 18

NACHGEFRAGT BEI...
Franz-Josef Höing S. 22

EU-TAXONOMIE
Die Kanzlei Oberthür und Partner im Gespräch S. 25

SOZIALE NACHHALTIGKEIT
Die 15-Minuten-Stadt S. 26

ÖKOLOGIE
Bauen der Zukunft S. 31
Ressourcenkreislauf S. 35

3x3 FRAGEN AN...
Unsere Mitglieder im Gespräch S. 36

QUARTIERSENTWICKLUNG
CSR Ansatz der SAGA S. 40

BAUGEMEINSCHAFTEN
Gastbeitrag von Roland Keich S. 43

BLICK VORAUS
Essay von Oliver Leisse S. 46

PROJEKTBEISPIELE
Was bauen und entwickeln unsere Mitglieder S. 48

WER SIND WIR S. 57

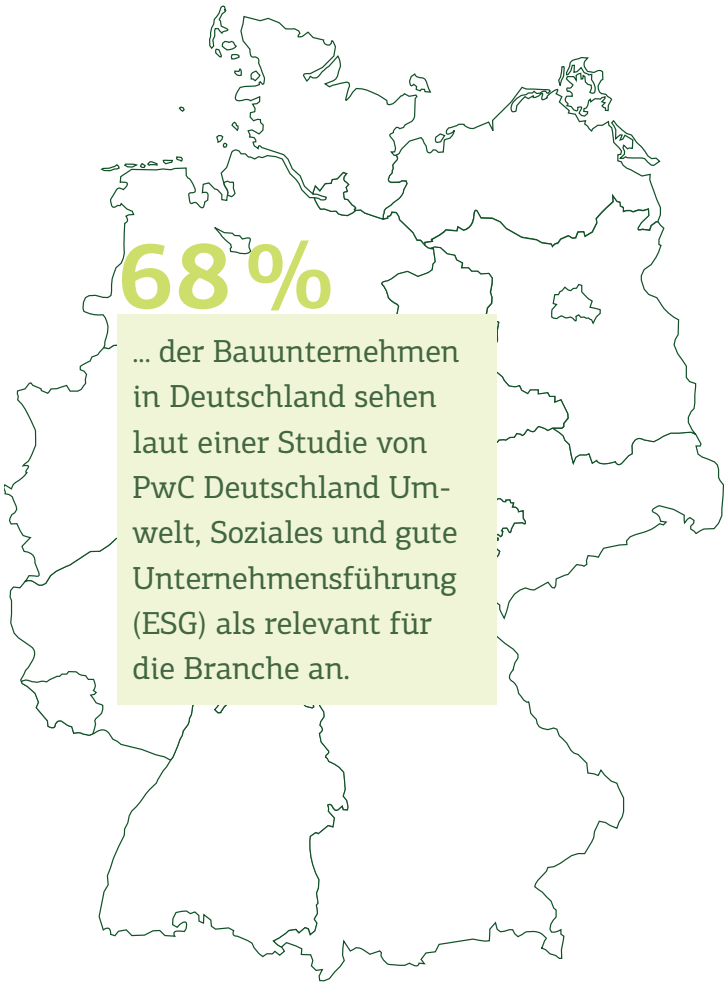
NETZWERKEN 2.0 S. 61

UNSERE MITGLIEDER
Eine Übersicht S. 62

IMPRESSUM S. 70

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

Auch Nachhaltigkeit ist zahlengetrieben. Dabei geht es um Ziele und Einsparungen, Visionen und Verpflichtungen.



68 %

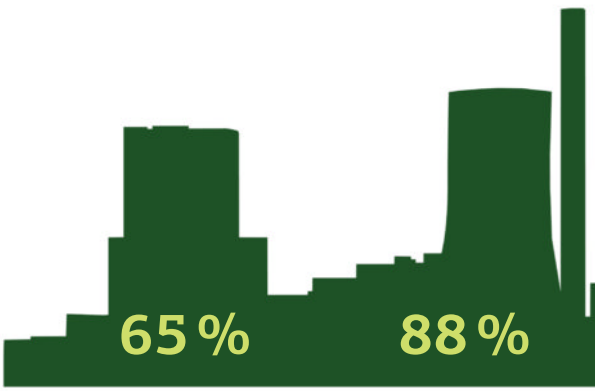
... der Bauunternehmen in Deutschland sehen laut einer Studie von PwC Deutschland Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (ESG) als relevant für die Branche an.

90 %

...der BFW-Mitgliedsunternehmen sagen, dass Wohnungsbau im KfW-55-Standard ohne Förderung nicht wirtschaftlich darstellbar sei.

84 %

... rechnen durch den Wegfall der Förderung mit Verzögerungen oder Umplanungen ihrer Projekte.



Bis 2030 müssen mind. 65 % der Treibhausgase gegenüber 1990 eingespart werden,
bis 2040 mind. 88 %.
Das sieht das Klimaschutzgesetz des Bundes vor.

In der 15-Minuten-Stadt sollen alle Wege des Alltags innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein.

„Die EU-Taxonomie-Verordnung sieht als unmittelbar geltender Rechtsakt der EU ein Klassifizierungssystem für sämtliche ökologisch nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeiten und somit auch für solche im Zusammenhang mit Immobilien vor. Sie bildet zudem die Grundlage für standardisierte technische Screening- und Offenlegungspflichten für Finanzakteure."

HENNING BUNTE
Oberthür & Partner

MitgliederUmfrage

56% ...

... der BFW-Mitgliedsunternehmen geben der Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert. Bei rund der Hälfte der Unternehmen liegt die Zuständigkeit hierfür bei der Geschäftsführung oder dem Vorstand.

72 % ...

... der BFW-Mitgliedsunternehmen arbeiten an der Entwicklung von nachhaltigen Innovationen – entweder allein oder mit Kooperationspartnern.

44% ...

... der Unternehmen meinen, dass die Nachfragerinnen und Nachfrager Anforderungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit stellen.

20.000.000

Nach einem Richtlinienentwurf der EU müssen voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2023 alle Unternehmen über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten berichten, die zwei dieser drei Merkmale erfüllen:

- Bilanzsumme von mehr als 20 Millionen Euro,
- Nettoumsatzerlöse von mehr als 40 Millionen Euro,
- mehr als 250 Beschäftigte.

Sowie ab 2026 alle an der Börse gelisteten kleinen und mittleren Unternehmen, ausgenommen Kleinstunternehmen.

Laut einer BFW MitgliederUmfrage kennen 28 Prozent der Unternehmen diese neue CSR-Richtlinie noch nicht, 48 Prozent nur flüchtig.
Bereits seit 2017 sind große kapitalmarktorientierte Unternehmen, Kreditinstitute und Versicherungen in der EU dazu verpflichtet, über nichtfinanzielle Aspekte zu berichten

52 %

...der BFW-Mitgliedsunternehmen wollen zukünftig regelmäßig über Nachhaltigkeitsaktivitäten berichten, 32 % tun dies bereits.

EU-Taxonomie

Berichtspflichtige Unternehmen (s. o.) sind ab Januar 2022 auch zur Berichterstattung gemäß EU-Taxonomie verpflichtet. Sämtliche Investitionen müssen eines der folgenden Ziele fördern und dürfen den anderen nicht entgegenstehen:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Die nachhaltige Nutzung und der Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Kontrolle von Umweltverschmutzung
6. Der Schutz und die Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen

> „Auch das Eigentum und die wirtschaftlichen Tätigkeiten der mittelständischen, privaten Wohnungswirtschaft können und müssen unter gewissen Voraussetzungen anhand des Klassifizierungssystems der EU-Taxonomie-Verordnung bewertet werden. Dies kann vielfältige Relevanz für die Bewertung von Immobilien und Bauvorhaben haben – insbesondere als Gegenstand eines Finanzprodukts, für dessen Finanzierung und Förderfähigkeit, aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht und nicht zuletzt für dessen Werthaltigkeit.“
>
> *Henning Bunte*

MEHR ALS EIN MAKLER

PROJEKTVERMARKTUNG IM GANZEN NORDEN.

PROFESSIONELL, PARTNERSCHAFTLICH, GARANTIERT!

Sparda Immobilien macht Ihr Neubauobjekt zum Erfolg mit einer optimalen Projektvermarktung, einem maßgeschneiderten Rundum-Service, spezialisierten Neubau Immobilienberatern und einer seit 15 Jahren bewährten Abnahmegarantie. Weiteres Plus: Die Sparda-Bank Hamburg eG kauft auch für ihren Bestand an. Lassen Sie uns gern darüber sprechen, wie wir Sie bei Ihrem Neubauprojekt im ganzen Norden unterstützen können!

Mit bis zu **100%** notarieller **Abnahme-garantie** ✓

Andreas Tönjes
Geschäftsführer

Moritz Schmidt
Vertriebsleitung Neubau

KONTAKT:

T: 040 / 35 74 01 - 2020
E: neubau@spardaimmobilien.de
A: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg

www.spardaimmobilien.de/neubau

SPARDA IMMOBILIEN

Ein Unternehmen der Sparda-Bank

Hamburg baut grün.

// Ab sofort betreiben wir alle unsere Baustellen mit **100 % Ökostrom**.

otto-wulff.de

OTTO WULFF

SHIFT HAPPENS

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – mehr Anforderungen vs. schwarze Zahlen

Von Andreas Beulich, Geschäftsführer BFW Bundesverband

ANDREAS BEULICH

BFW Bundesverband

Kaum ein Begriff hat sich in den letzten Jahren so stark verfestigt wie der der „Nachhaltigkeit“ und bleibt gleichzeitig so vage und schwer greifbar. Die Wurzeln reichen bis ins 17. Jahrhundert zurück – dort in erster Linie in Verbindung mit einer nachhaltigen Waldwirtschaft: Man darf nur so viel abholzen, wie der Wald in kurzer Zeit reproduzieren kann. So einfach, so nachvollziehbar. Inzwischen ist uns die damit verbundene Endlichkeit der Ressourcen bewusst und so sind alle auf der Suche nach nachhaltigen Konzepten und Lösungen – auch in der Immobilienwirtschaft.

Doch was ist Nachhaltigkeit konkret und was bedeutet sie für die Immobilienwirtschaft?

In der Wissenschaft finden intensive Diskussionen über eine allgemeingültige Begriffsdefinition statt. Fest steht allerdings: Eine abschließende Definition gibt es so nicht.
Nachhaltigkeit ist eben diffizil und für jede Branche und für jedes Unternehmen unterschiedlich. Politik, Investoren, Banken und Endkunden, alle fordern Nachhaltigkeit. Aber jeder hat eine unterschiedliche Sichtweise, quasi eine eigene Definition. So auch die BFW-Unternehmen, wie eine aktuelle Umfrage zeigt. Demnach hat Nachhaltigkeit bereits eine hohe Bedeutung im Selbstverständnis der Unternehmen.

Fakt ist aber: Nachhaltigkeit und Klimawandel sind im Kontext von Immobilien komplex und bestehen aus vielen, immer mehr werdenden Einzelteilen. Der Umgang mit Nachhaltigkeit ist häufig immer noch von Ungewissheiten und Unsicherheiten geprägt. Dies sehen wir aber als typisches Anzeichen dafür, dass es sich um ein stark zukunftsprägendes Thema handelt, bei dessen Bewältigung althergebrachte Regeln und Gewissheiten oft nicht mehr gelten. In der Immobilienwirtschaft war Nachhaltigkeit bisher vor allem über den Gebäudestandard definiert. Ökologisches und energiesparendes Bauen und Wirtschaften sowie effiziente Immobilien sind dementsprechend keine neuen Themen in der Immobilienwirtschaft. Schon seit Mitte der 70er-Jahre beschäftigt sich die Branche mit diesen Herausforderungen. Mit jeder EnEV/GEG-Verschärfung werden aber die Anforderungen größer und schwieriger umsetzbar. Die Regulatorik bestimmt immer stärker darüber, was sinnhaft beziehungsweise nachhaltig ist – nicht mehr die Unternehmen selbst. Hier braucht es dringend neue Ansätze, um neue Ideen zuzulassen. ▶

„Ist Nachhaltigkeit tatsächlich ein Verzichten auf Profit oder nicht vielmehr ein bewusstes Investieren?"

Durch den hohen Energieverbrauch und die starke Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas sind Immobilien aber auch gleichzeitig ein Schlüsselelement. Auf Gebäuden lastet ein großer Druck zur Dekarbonisierung, speziell im Bestand. Schaut man sich den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung an, so werden Nachhaltigkeit und Klimaschutz noch mehr Bedeutung erlangen. Die Rede ist von höheren Anforderungen an den Neubau und den Bestand sowie einer zunehmend wichtigen sozialpolitischen Komponente. Das kommt auch in der neuerdings gebräuchlichen Abkürzung ESG für „Environment, Social, Governance" zum Ausdruck. Bei der Nachhaltigkeit geht es eben nicht mehr nur um Ökologie. Auch soziale und unternehmerische Aspekte sollen zukünftig zum Selbstverständnis der Immobilienwirtschaft gehören, eben weil der Gebäudesektor einen großen Einfluss auf die Lebens- und Arbeitswelt aller Menschen hat. Der Wunsch nach Nachhaltigkeit bringt dabei nicht nur Veränderungen mit sich, sondern fügt Entscheidungen – strategisch wie operativ, wirtschaftlich wie sozialpolitisch – eine zusätzliche Portion Komplexität hinzu.

Kurzum: Es soll ökologisch und sozial nachhaltiger werden, aber möglichst kostenneutral bleiben. Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit verursacht aber immer noch vergleichsweise hohe Kosten und bringt in der Regel keinen höheren Ertrag. So ist es wenig verwunderlich, dass das Thema noch nicht dieselbe Priorität genießt wie in anderen Segmenten.

EU-Taxonomie und Green Finance als Schlüssel der Entwicklung?

Neu ist auch die Dynamik, die der europäische Green Deal in den vergangenen Jahren rund um Nachhaltigkeit und Finanzierung entfacht hat. Die Vielzahl der anstehenden Themen ist groß. Dazu zählen beispielsweise künftige Anforderungen an Berichtspflichten oder Gebäudezertifizierungen wie BREEAM, DGNB oder LEED. Umfangreicher wird es, wenn man daraus entsprechende Instrumente ableitet wie eigene Maßnahmen zum Klimaschutz, das Ergänzen der Berichterstattung, das Anpassen des Risikomanagements und die Bereitstellung von Daten für Kunden. Die EU entwickelt mit der Taxonomie ein technisch robustes und auf alle Assetklassen anwendbares Klassifizierungssystem, damit die Märkte Klarheit darüber gewinnen können, was nachhaltig ist. Entscheider sollten vor diesen neuen To-dos nicht die Augen verschließen.
Am Ende bleibt für jedes Unternehmen aber die ganz konkrete Frage: Was „muss" man zukünftig erfüllen, um eine Finanzierung zu erlangen? Welcher Gebäudestandard ist wirtschaft

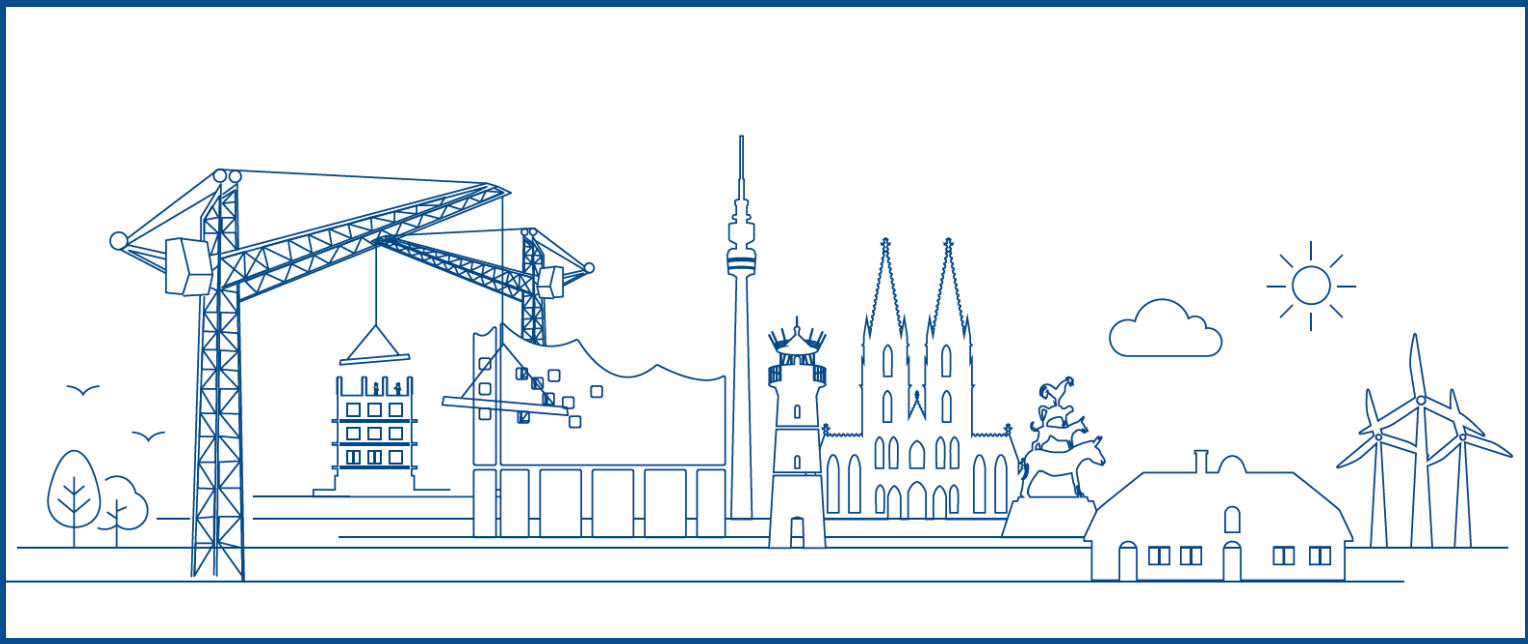
lich tragfähig? Ist Nachhaltigkeit tatsächlich ein Verzichten auf Profit oder nicht vielmehr ein bewusstes Investieren, durch das man am Ende einen Mehrwert schöpfen kann?
Wir brauchen also neue Ideen für wirtschaftlich sinnvolle und technologieoffene Maßnahmen mit einem Fördersystem, das sich an sinnhaften Stellgrößen orientiert und alle Kriterien vereint. Wirtschaftlichkeit bleibt aber die zentrale Entscheidungsgrundlage, um den energetischen Umbau durchzuführen! Der Wirtschaftlichkeitsbegriff darf aber nicht aufgeweicht werden, so wie es der Entwurf der EU-Gebäuderichtlinie fordert. Denn wenn Nachhaltigkeit nicht regulatorisch vorgeschrieben ist, muss sie sich für die Marktakteure rechnen, damit sie zum Standard wird.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft muss sich diesen Herausforderungen stellen und entsprechende Lösungen entwickeln, sollte aber kritisch bleiben. Daran arbeiten wir im BFW, zusammen mit Ihnen. Sowohl zur neuen Fördersystematik als auch zur Frage, wie sich ESG und die EU-Taxonomie auf das wirtschaftliche Handeln der Unternehmen auswirken, haben wir Arbeitsgruppen gebildet. Die Ergebnisse sollen helfen, unsere Definition von Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft weiter einzugrenzen und gemeinsam Chancen zu entwickeln. ■

ANZEIGE

EIN BAUSTEIN
VON HAMBURG.

AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG



HAMBURG • BREMEN • DORTMUND • KÖLN • SYLT

AUGPRIEN.DE

DIE QUADRATUR DES KREISES

Ökologisch nachhaltig zu bauen, bedeutet, die Klimaschutzziele einzuhalten. Soziale Nachhaltigkeit fängt bei bezahlbaren Mieten an. Und ökonomische Nachhaltigkeit heißt, dass die Unternehmen wirtschaftlich arbeiten können müssen. Wie geht das zusammen?

Als die ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. 2020 ihr Baukostengutachten für Hamburg vorlegte, kommentierte Geschäftsführer Dietmar Walberg: „Der Spielraum für mögliche, weitere qualitative Anforderungsverschärfungen ist nach unserer Einschätzung faktisch vollständig ausgeschöpft." Das heißt: Alle Anforderungen, die über das Bestehende hinausgehen, sind wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Seitdem wurde die Förderung für KfW-55-Häuser abgeschafft, die EU-Kommission will die Gebäuderichtlinie verschärfen und es ist nicht auszuschließen, dass noch ehrgeizigere Ziele für den Klimaschutz formuliert werden. Das bedeutet: Bezahlbar, ökologisch und gleichzeitig wirtschaftlich zu bauen, dürfte noch schwieriger werden. Auch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen prognostiziert einen weiteren Preisanstieg. Gar nicht zu bauen, wäre aber sozial nicht nachhaltig. Was also ist zu tun?

> „Das Gebäude im Kontext seiner Umgebung sehen."

Beitrag der Wohnungswirtschaft ist kaum zu toppen

Der Gebäudesektor ist vielschichtig und die Wohnungswirtschaft allein wird die Klimaschutzziele nicht stemmen können. Denn erstens befinden sich viele Gebäude im Eigentum von Privatpersonen. Diese haben bislang zum Teil weit weniger in den Klimaschutz investiert als die Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Und zweitens leben in den Gebäuden Menschen, die mit ihrem Verhalten einen Großteil zur CO_2-Bilanz beitragen. „In der Bilanz des ‚Klimapaktes Wohnen' für Schleswig-Holstein haben wir festgestellt, dass die Wohnungswirtschaft bereits kontinuierlich auf einem sehr hohen Niveau investiert – sowohl in die Dämmung als auch in die technischen Anlagen. Diese Dynamik ist nicht zu toppen", lobt Dietmar Walberg. „Aber in den letzten Jahren haben sich dadurch kaum noch Erfolge bei der CO_2-Einsparung ergeben. Denn: Die Heizkosten waren in diesem Zeitraum niedrig, insofern haben die Menschen einfach mehr geheizt. Daran kann man ablesen, wie groß der Nutzereinfluss ist. Dieser wird aber in den Modellrechnungen gar nicht abgebildet."

DIETMAR WALBERG

Geschäftsführer der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Ist also die CO_2-Abgabe als erzieherisches Instrument der richtige Weg? „Prinzipiell ja“, lautet die Einschätzung von Dietmar Walberg. Aber sie müsse gut durchdacht sein, denn sie könne auch ins Gegenteil kippen: Wenn zu wenig geheizt wird, ist das erstens sozial nicht nachhaltig und zweitens schlecht für die Bausubstanz. Walberg hält deshalb den Vorschlag für klug, die CO_2-Kosten zu dritteln und zwischen Vermieter, Mieter und Staat aufzuteilen.

Die Zeit drängt

Die Zeit drängt und die Aufgaben sind gewaltig: „Wenn die Klimaschutzziele für das Jahr 2030 so bleiben, wie sie sind, müssen wir in den nächsten acht Jahren im Gebäudesektor so viel leisten wie in den letzten 30 Jahren zusammen. Und in den Jahren darauf müssen wir die Anstrengungen nochmals vergrößern“, fasst es Dietmar Walberg zusammen. „Mit dem Instrumentarium der Vergangenheit ist das nicht zu schaffen. Die Dämmung der einzelnen Häuser wird dafür nicht ausreichen. Wer so denkt, hat die Dimension der Aufgabe nicht begriffen.“

Alle an einen Tisch

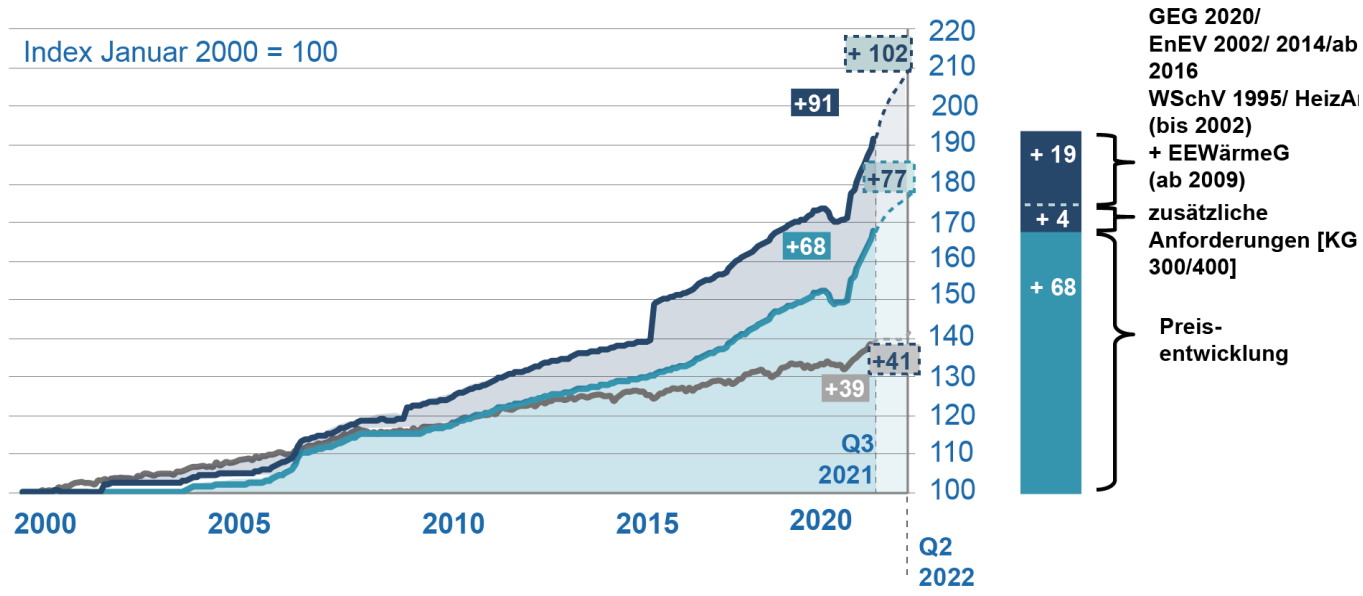
Stattdessen müssten deutlich vielfältigere Lösungen erörtert werden. „Das Gebäude im Kontext seiner Umgebung“, nennt das Dietmar Walberg. Es geht also um den Quartiersansatz, um Stromerzeugung vor Ort und um Ideen, die andere Gebäude einbeziehen. Hierfür sind neue Allianzen und Partnerschaften notwendig. Tragfähige Lösungen können die Eigentümerinnen und Eigentümer nur gemeinsam mit Politik und Verwaltung sowie den Energieversorgern und Mobilitätsanbietern realisieren. „Es ist immer am besten, wenn alle relevanten Akteure sich an einen Tisch setzen und die Dinge besprechen – insbesondere auch diejenigen, die allein nicht in der Lage sind, große Quartiersentwicklungen umzusetzen. Hierfür brauchen wir neue Organisationsmethoden“, sagt Dietmar Walberg. Der Haken: Je komplexer die Maßnahme ist, desto länger dauert sie. Dann sind acht Jahre schnell um – zumal, wenn die Kapazitäten im Baugewerbe weiterhin knapp bleiben und Fachkräfte fehlen. „Trotzdem müssen wir das tun“, ist Dietmar Walberg überzeugt. ▶

„Heute Lilys zweites Zuhause. Morgen ihre erste Wohnung.“
Wir bieten alles vom Grundstücksankauf bis zur zukunftsfähigen Immobilie – auch in Projektpartnerschaft. Erfolgreich und verlässlich seit 70 Jahren.
www.behrendt.hamburg
Scan mich!
BEHRENDT

Öffnungsklausel für Innovationen

Die neue Bundesregierung verspricht in ihrem Koalitionsvertrag eine Beschleunigung der Verfahren, zum Beispiel durch die Digitalisierung der Verwaltungen. Auch darüber hinaus sieht Dietmar Walberg einige Verbesserungen im Koalitionsvertrag. Denn dieser enthält Öffnungsklauseln, die positiv zu bewerten seien. So soll schon 2022 ein neues Förderprogramm geschaffen werden, das von der CO_2-Einsparung abhängt und nicht allein von der Energieeffizienz. Das ermöglicht mehr Flexibilität bei der Auswahl der Technologien und eröffnet den Wohnungsunternehmen größere Spielräume. Dies hatten die wohnungswirtschaftlichen Verbände in der Vergangenheit immer wieder gefordert. „Wenn diese Vorhaben mit Leben gefüllt werden, wäre das auf jeden Fall positiv zu bewerten“, sagt Dietmar Walberg. Insgesamt sieht er im neuen Koalitionsvertrag für die Wohnungswirtschaft mehr Potenziale und Chancen als Risiken. ■

Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2021 + Prognose 2. Quartal 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)TypengebäudeMFH

”Wir sind mitten in einer Phase des Stadtumbaus”

NACHGEFRAGT BEI … Franz-Josef Höing

Seit 2017 ist Franz-Josef Höing Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit der Weiterentwicklung der älteren Bestände beschäftigt er sich mindestens so intensiv wie mit den großen Neubauprojekten.

FRANZ-JOSEF HÖING

Oberbaudirektor
Freie und Hansestadt Hamburg

Er ist seit 01.11.2017 Oberbaudirektor der Stadt Hamburg. Vorher war er u. a. Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr in Köln; Senatsbaudirektor in Bremen; Professor für Städtebau an der FH Münster und persönlicher Referent des Oberbaudirektors in Hamburg sowie Leitung der Projektgruppe HafenCity.

BFW Nord: Was verstehen Sie unter nachhaltiger Stadtentwicklung?

Franz-Josef Höing: Ein wesentlicher Baustein der nachhaltigen Stadtentwicklung ist neben dem Klimaschutz, dass die Stadt bezahlbar bleibt und das soziale Gefüge nicht in Schieflage gerät. Für diese soziale Nachhaltigkeit stehen ja auch die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverbands Nord und fühlen sich dafür verantwortlich.

Wo gibt es in Hamburg schon gute Beispiele für die nachhaltige Stadt- oder Quartiersentwicklung?

Das hängt immer davon ab, welchen Aspekt man beleuchtet. In der HafenCity achtet die Stadt zum Beispiel sehr stark darauf, dass nachhaltig gebaut wird. Auch die zeitgemäße Mobilität spielt in der HafenCity eine wesentliche Rolle. Durch einen leistungsfähigen ÖPNV können wir den Individualverkehr reduzieren. Hinzu kommt die soziale Ausgewogenheit. Deshalb sind die SAGA und die Genossenschaften hier vertreten, die aktuell am Baakenhafen und am Strandkai bauen. Dieses Zusammenspiel von sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit wird uns auch am Kleinen Grasbrook, an der Bille und bei allen anderen Quartiersentwicklungen beschäftigen.

Wie funktioniert nachhaltige Stadtentwicklung abseits der großen Neubauflächen?

Was mich wirklich beschäftigt, ist der Umgang mit grauer Energie. Wir sind mitten in einer Phase des Stadtumbaus – also des Weiterbauens in der bestehenden Stadt. Da rücken ganze Quartiere aus der Nachkriegszeit in den Fokus, die jetzt in die Jahre kommen. Diese müssen energetisch ertüchtigt und heutigen Wohnvorstellungen angepasst werden. Ich werbe stark dafür, hier genau hinzuschauen und diese Bestände weiterzudenken. Da ergeben sich hochinteressante Fragen: Was können wir erhalten? Wo bauen wir neu? Wie wirkt sich das auf die Mieten aus? Was brauchen die Menschen dort – auch abgesehen vom Wohnraum? Das betrifft einerseits große Areale der Stadt und gleichzeitig sind hier Einzelfallentscheidungen nötig: von Quartier zu Quartier und von Haus zu Haus. Das kann auch dazu führen, dass man sich von einzelnen Gebäuden verabschieden muss, weil sie einfach nicht mit einem vertretbaren Aufwand zu ertüchtigen sind.

Wo findet das gerade konkret statt?

Schon seit Jahren beschäftigen wir uns mit der Horner Geest im Hamburger Osten. In der Nähe der Horner Rennbahn gibt es Wohnungsbestände aus den 1950er- und 60er-Jahren, die sehr große Flächen einnehmen. Durch die Erweiterung der U-Bahn-Linie erfahren diese Häuser eine große Aufwertung. Plötzlich haben sie eine fast zentrale Lage. Diese Bestände müssen jetzt ertüchtigt werden und sollen gleichzeitig bezahlbar bleiben. Die Pläne dafür diskutieren wir mit den großen Wohnungsunternehmen gemeinsam. Es geht dabei um das energetische Konzept, aber auch um die Nahversorgung, um angemessene Dichten und die Frage, welche Art von Neubauten an diesem Standort möglich sind.

> „Gerade von Menschen, die von außerhalb kommen, hören wir oft: ‘Hamburg macht bei der Stadtentwicklung eine gute Figur.’“

Holz gilt als Baustoff der Zukunft. Sehen Sie das auch so?

Es gibt in Hamburg tolle Holzbauprojekte – zum Beispiel das Hochhaus, das gerade in der HafenCity gebaut wird. Aber: Holz ist kein Patentrezept für alles. Es geht beim nachhaltigen Bauen auch um andere Materialien, die wiederverwendet werden können. Das wird unter dem Begriff „Urban Mining“ zusammengefasst und ich bin froh, dass das jetzt auf die Tagesordnung kommt. Hier ist die Stadt gefordert, solche Projekte zuzulassen und im wahrsten Sinne des Wortes anschaulich zu machen.

Welche Städte sind in Ihren Augen gute Beispiele für eine nachhaltige Stadtentwicklung?

Gerade von Menschen, die von außerhalb kommen, hören wir oft: „Hamburg macht bei der Stadtentwicklung eine gute Figur.“ Das hören wir natürlich gern. Aber wir schauen auch, was andere machen. Im Hinblick auf die Verkehrsplanung ist Kopenhagen immer noch ein Vorbild. Antwerpen ist gut darin, Recycling von Brachflächen zu betreiben und die bestehende Stadt weiterzuentwickeln. In Brüssel denkt man in einem sehr großen Maßstab über die ganze Stadt nach – bis über die Stadtgrenzen hinaus. Das haben wir uns auch vorgenommen. Denn wenn man mit der Entwicklung an den Grenzen der Stadt aufhört, springt man zu kurz.

Luftbild der Horner Geest

EBZ Business School
University of Applied Sciences

die Immobilien-hochschule.de

IMMOBILIE KANN MAN STUDIEREN

CAMPUS HAMBURG

UNSERE BERUFSBEGLEITENDEN MASTERPROGRAMME IHRER BFW HOCHSCHULE

- MASTER REAL ESTATE MANAGEMENT
- MASTER PROJEKTENTWICKLUNG

JETZT INFORMIEREN!

IMMOBILIEN STUDIEREN IN HAMBURG

EU-Taxonomie

RA Henning Bunte und RAin Sabine Sievers von der Baurechtskanzlei Oberthür & Partner im Gespräch mit dem BFW Nord

Welche Vorteile bietet eine Ausrichtung von Immobilien an den Nachhaltigkeitskriterien (ESG) der EU-Taxonomie?

RA Henning Bunte / RAin Sabine Sievers: Die Ausrichtung an den ESG-Kriterien der EU-Taxonomie, die zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich hinsichtlich der Umweltdimension („Environment“) von Immobilien konkretisiert sind, bietet bereits jetzt eine Vielzahl von unmittelbaren wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Vorteilen:

- ESG-Kriterien stellen bereits zum jetzigen Zeitpunkt vor allem aufgrund der Nachfrage des Kapitalmarktes wertbildende Faktoren dar. Dementsprechend haben sie bereits jetzt Einzug in die Kreditvergabekriterien von Banken und die internen Anforderungen von Unternehmen genommen.
- Bereits in der Vergangenheit hat das KFW-Förderregime Bezug zu den konkreten ESG-Kriterien genommen. Wir gehen davon aus, dass sich zukünftige Förderregime zunehmend hieran ausrichten werden.
- Die Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien bietet substantiellen Verhandlungsraum für bauordnungsrechtliche Abweichungen und bauplanungsrechtliche Befreiungen.

Wie kann man die ESG-Konformität von Immobilien nachweisen und welche Vorteile bietet dies?

Zum jetzigen Zeitpunkt können umweltrelevante Kriterien der EU-Taxonomie vor allem in Hinblick auf Energieeffizienz zum Beispiel durch eine ESG-Verifikation nachgewiesen werden. Diese Verifikation trägt den Anforderungen der Kapitalmarktseite (Banken, Fonds, Versicherungen) zum Nachweis von nachhaltigen Investments (Art. 8 Offenlegungsverordnung) Rechnung. Zudem können Immobilien an den individuellen Scoring- und Bewertungssystemen von einzelnen Finanzmarktakteuren und sonstigen Unternehmen ausgerichtet werden. Es ist auch davon auszugehen, dass den in Zukunft zunehmend konkretisierten ESG-Kriterien auch durch ein entsprechendes Zertifizierungsangebot Rechnung getragen wird.

Sowohl durch eine allgemeine ESG-Verifikation als auch das Ausrichten von Immobilien an individuellen Bewertungssystemen kann aktuell auf die stark gestiegene Nachfrage nach „ESG-konformen“ Immobilien reagiert werden. Zudem kann die Werthaltigkeit des eigenen Immobilienbestandes und dessen Fungibilität – zusätzlich zu den technischen Vorteilen – erhöht werden.

Voraussetzung und entscheidend für alle potentiellen Vorteile der Ausrichtung und des Nachweises von Nachhaltigkeitskriterien ist die konsequente rechtliche Begleitung von der Planung über die Baurechtsschaffung bis hin zur Vermietung oder den Verkauf. Bestenfalls liegt diesem Vorgehen auch eine individuell erarbeitete ESG-Strategie nicht nur hinsichtlich der betroffenen Immobilie, sondern des gesamten Unternehmens zu Grunde.

Die Kanzlei Oberthür & Partner ist eine der führenden Full-Service Kanzleien im Bau- und Immobilienrecht in Norddeutschland. Rechtsberatung im Rahmen der Planungs- und Baugenehmigungsphase bis hin zur rechtlichen Bau- und Objektbetreuung, der Vermietung und dem An- oder Verkauf von Immobilien und im Zusammenhang mit der Entwicklung von Infrastrukturvorhaben bilden den Schwerpunkt der Kanzlei.

SOZIAL NACHHALTIG:
DIE 15-MINUTEN-STADT

Das Prinzip der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit begleitet Unternehmen traditionell bei ihren Entscheidungen. Ökologische Aspekte werden aktuell breit diskutiert. Doch wie sieht es mit der sozialen Nachhaltigkeit aus? Hierüber macht sich unter anderem die steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH Gedanken.

Die steg hat viele prominente Bauprojekte in Hamburg begleitet – zum Beispiel als Treuhänderin die Sanierung des Gängeviertels, mit Baumanagementleistungen die Restaurierung des Mahnmals St. Nikolai und mit der Organisation von Beteiligungsprozessen die Mitte Altona sowie das Holstenareal, das in den nächsten Jahren komplett umgestaltet werden wird.
Was allen Projekten gemein ist: Die steg möchte die Quartiere im Sinne der Nutzerinnen und Nutzer entwickeln. Welche Wohnungen werden benötigt? Welche Gewerbe fehlen im Stadtteil? Und welche Infrastruktur ist notwendig? „In Hamburg wird beispielsweise mehr als die Hälfte der Wohnungen von nur einer Person bewohnt. Künftig wird dieser Anteil sogar noch steigen. Diese Erkenntnis müssen wir bei der Planung neuer Wohnungen einbeziehen und Angebote für diese Haushalte schaffen. Das ist nicht nur sozial, sondern auch ökologisch nachhaltig. Denn je größer eine Wohnung ist, desto mehr Heizenergie wird benötigt“, weiß Kurt Reinken, Geschäftsführer der steg.

Lebendige Quartiere und kürzere Wege

Das „Built in Barmbek“

Lebendige Quartiere, die Wohnen, Arbeit, Versorgungseinrichtungen und Erholung vereinen, bedeuten kürzere Wege. Das ist gut für die Menschen und gut für die Umwelt. Denn wer alles in der Nähe hat, kann leichter auf den eigenen Pkw verzichten. Das ist die Grundidee der 15-Minuten-Stadt, in der alle Wege des Alltags innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder per Fahrrad möglich sein sollen. Entwickelt hat sie Carlos Morena, Professor an der Pariser Sorbonne. Die französische Hauptstadt arbeitet bereits an der Umsetzung. Für Hamburg hat der Senat das Ziel ausgegeben, den Anteil des Radverkehrs an allen zurückgelegten Wegstrecken der Bewohnerinnen und Bewohner bis 2030 auf 25 Prozent zu erhöhen.

Um den Menschen innerhalb eines kleinen Radius alles bieten zu können, was sie brauchen, ist es wichtig, die Quartiere gut zu kennen. „Wir haben immer ein Ohr an den Stadtteilen“, sagt Kurt Reinken. Eine Herzensangelegenheit ist für ihn die Musik: „Viele Bands müssen irgendwo am Stadtrand proben. Es gehört auch zur sozialen Nachhaltigkeit, Angebote wie Übungsräume wieder zurück in die Stadt zu holen.“ Eine Lösung hierfür ist die hybride Nutzung von Gebäuden: An der Hamburger Straße hat die steg das „Built in Barmbek“ entwickelt, das Gewerbeflächen sowie Ateliers und

schallisolierte Proberäume unter einem Dach vereint. Auch die zeitlich versetzte Nutzung von Immobilien könnte eine Lösung sein. Abgesehen von Wohnhäusern, werden die meisten Immobilien wie Gewerbeobjekte, aber auch Schulen und Sporthallen, nur rund ein Drittel der Zeit genutzt. Vorbild Paris plant, diese Gebäude in der restlichen Zeit anders zu verwenden. Mit der Konzeption von Community Centern, also: Bildungseinrichtungen wie Schulen kombiniert mit weiteren öffentlichen Nutzungen in den gleichen Räumen zu anderen Zeiten, hat die steg auch in Hamburg schon vergleichbare Projekte realisiert. Beispiele sind das „BGZ Süderelbe“ und der „Campus Steilshoop“.

KURT REINKEN

Geschäftsführer der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH

Erdgeschosse im Fokus

Der Austausch mit den Anwohnerinnen und Anwohnern ist der steg wichtig, deshalb setzt sie auf Beteiligungsformate. Die Diskussionen drehen sich dabei häufig um die Nutzung der Erdgeschosse. Direkt neben der Rindermarkthalle, an der Ecke Neuer Kamp / Neuer Pferdemarkt in Hamburg-St.-Pauli, entwickelt die steg gemeinsam mit drei anderen Unternehmen das „Paulihaus“. „Hier haben wir etwas Neues ausprobiert: Nicht das Erdgeschoss subventioniert die darüber liegenden Geschosse, sondern es läuft umgekehrt“, erzählt Kurt Reinken. Auf diese Weise könne die Autowerkstatt, die vorher auf dem Gelände war, zu günstigen Konditionen wieder einziehen.

Auch bei künftigen Vorhaben will die steg nicht an diejenigen vermieten, die am meisten zahlen, sondern an diejenigen, die im Viertel gebraucht werden. „Hier werden wir die Erdgeschosse stärker kuratieren müssen, sonst laufen wir bald durch reine Gastronomielandschaften“, sagt Kurt Reinken. In der Marktstraße, an deren Entwicklung die steg ebenfalls beteiligt war, sei das gut gelungen: wenig Gastronomie, grundsätzlich keine Filialisten – dafür kleine Läden und Start-ups in den Erdgeschossen. Die gründerzeitliche bauliche Struktur der Straße liefert ein Indiz dafür, was die 15-Minuten-Stadt braucht: Kleinere, flexible Flächen in den Erdgeschossen, die mit Fluktuation gut zurechtkommen und viele verschiedene Nutzungen auf wenig Fläche ermöglichen, sorgen für Vielfalt und Resilienz in Quartieren.

Ist Ihre Stadt eine 15-Minuten-Stadt?

Das Unternehmen „flux impulse“ hat einen kostenlosen Online-Check entwickelt, um zu überprüfen, ob eine Stadt oder ein Quartier der Idee der 15-Minuten-Stadt entsprechen:
www.15-minuten-stadt.de.

Die Behörden sind gesprächsbereit

Eine Stadt der kurzen Wege führt automatisch zu einem Umdenken bei der Mobilität. Beim „Built in Barmbek“ habe es etwas Überzeugungsarbeit gebraucht, erzählt Kurt Reinken: „Eigentlich hätten wir 60 Parkplätze bauen müssen – dabei wird das Gebäude von Menschen genutzt, die nicht mit dem Auto kommen.“ Die steg konnte die Behörden davon überzeugen, auf eine Tiefgarage zu verzichten – indem sie versprach, auch die nachfolgenden Mieterinnen und Mieter so auszuwählen, dass kein hoher Bedarf an Stellplätzen entstehen werde. „Wir haben den Beweis angetreten: Wenn es gute Gründe gibt, sind die Behörden gesprächsbereit und genehmigen auch Vorhaben, die vom Standard abweichen“, sagt Kurt Reinken. Denn auch das ist Nachhaltigkeit: nur das zu bauen, was tatsächlich genutzt wird.

Mehrwert im Mittelpunkt

Neubauprojekt "Wohnpark Elchkamp" - Fertigstellung 2023

Wir gehen nicht nur mit der Zeit, wir antizipieren den Wandel in dynamischen Märkten und tragen bewusst Verantwortung für die zukünftige Wohn- und Lebensqualität.

STRUCK
Wohnungsunternehmen

Behrens-Stiftung: Spezialist im Wohnungsbau für vordringlich wohnungssuchende Haushalte

Das BFW-Mitglied Behrens-Stiftung hat sich in den letzten Jahren auf den Wohnungsbau für obdachlos gewordene Menschen und andere vordringlich wohnungssuchende Haushalte spezialisiert. Allein oder in Kooperation mit anderen Investoren realisiert sie Bauvorhaben, die sich an diesem gesellschaftlichen Bedarf orientieren.
Dazu gehören auch eine sozial kompetente Wohnungsverwaltung und professionelle Sozialarbeit. So entstehen dauerhafte und stabile Wohnverhältnisse.

Behrens-Stiftung

Wohnungen für Menschen mit ambulantem Betreuungsbedarf in Hamburg-Sülldorf

Appartementwohnungen für vordringlich Wohnungssuchende in Hamburg Altona

Die wirtschaftliche Basis der Behrens-Stiftung wurde 1946 gelegt: Aus dem damals gegründeten Abbruchbetrieb Behrens, Glogner & Co. entstanden Bauträgergeschäfte, deren Erträge in den Mietwohnungsbau investiert wurden.

So entwickelte sich ein Bestand von rund 3.000 Wohn- und Geschäftseinheiten. 1992 gründete das Ehepaar Benno und Inge Behrens die nach ihnen benannte Stiftung und brachten ihren umfangreichen Wohnungsbestand ein.

Das Ziel der Stiftung war und ist es, Wohnungen für Menschen zu bauen, die besonderer Unterstützung bedürfen.

Unsere Kernkompetenz liegt im Wohnungsbau, hier realisieren wir in ganz unterschiedlicher Weise moderne Wohnungsbauprojekte mit hohem sozialen Anspruch. Aktuell setzen wir gemeinsam mit einem weiteren Investor ein Pilotprojekt in Hamburg-Schnelsen um. Dort entstehen 24 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Menschen.

Uwe Lunk
Geschäftsführer und Vorstand der Behrens-Stiftung

Als großer Bestandshalter bündeln wir alle Kompetenzen, die für eine erfolgreiche Umsetzung von Bauvorhaben wichtig sind: Von der Projektentwicklung über die Ausführung bis hin zur Wohnungsverwaltung und einem sozialarbeiterischen Angebot bieten wir alles aus einer Hand.

Reiner Schäfer
Geschäftsführer und Vorstand der Behrens-Stiftung

Kontakt

Reiner Schäfer
E-Mail: r.schaefer@behrens-stiftung.de
Tel.: 040 / 636 6300 - 445
www.behrens-stiftung.de

Sozial. Investieren.

Geht doch!
Das Bauen der Zukunft

Ökologisch nachhaltig und gleichzeitig wirtschaftlich bauen: Dass das mit guten Lösungen gelingen kann, beweisen die Projektentwickler von FRANK sowie das Beratungsunternehmen Drees & Sommer.

JUDITH BUSA

Projektmanagerin
EPEA GmbH

Für Drees & Sommer ist zum einen der Kreislauf das Bauprinzip der Zukunft. „Gebäude müssen als Rohstoffdepots begriffen werden. Nur so lässt sich Cradle-to-Cradle realisieren“, sagt Judith Busa, Projektleiterin bei der EPEA GmbH, die zu Drees & Sommer gehört. Das sei auch wirtschaftlich sinnvoll: „Wenn ich das Haus abschreibe, behält das Grundstück seinen Wert – warum nicht auch die Rohstoffe, die in ihm verbaut sind?“ „Materialien wie zum Beispiel manche der heute verbauten Dämmstoffe auf Kunststoffbasis – Polystyrole mit HBCD – sind irgendwann einfach übrig und müssen dann auf Deponien teuer abgelagert werden. Zugegeben: Der Vergleich ist drastisch, aber es ist wie beim Atommüll“, ergänzt ihr Kollege Daniel Hof, Teamleiter Integrated Design bei Drees & Sommer in Hamburg.

ÖkoSiedlung Friedrichsdorf von FRANK

> „Die Energiewende schaffen wir nur über den Bestand.“
> *Thomas Rolf Hermes*

Luftbild der ÖkoSiedlung Friedrichsdorf aus 2019

Mehr Module, mehr Flexibilität

Zum anderen sieht Drees & Sommer die Zukunft des Bauens in der Modulbauweise. Hiergegen gebe es aber innerhalb der Immobilienwirtschaft Vorbehalte: „Es heißt oft, jedes Gebäude sei individuell. Aber wenn man das runterbricht, zeigt sich, dass Häuser aus vielen gleichen Teilen bestehen. 80 Prozent sind am Ende technisch ähnlich“, sagt Daniel Hof. Ein großer Vorteil der modularen Bauweise sei es, dass die Wiederholbarkeit die Projekte besser planbar mache. Und sie lasse einen anderen Blick auf die Lebenszyklen von Gebäuden zu. „Vielleicht muss man dann gar nicht für 100 Jahre bauen. Durch die modulare Bauweise könnten wir in der Höhe flexibel bleiben.“ Das Plus an Flexibilität beziehe sich auch auf die Nutzungsweise: Durch die modulare Bauweise ließe sich beispielsweise aus einem Hotel ein Bürogebäude machen und umgekehrt, ohne das ganze Haus abbrechen zu müssen.

THOMAS ROLF HERMES

Geschäftsführer bei FRANK für den Eco-Bereich

Beispielhaft dafür ist die neue Zentrale von Drees & Sommer in Stuttgart-Vaihingen, die im Dezember 2021 fertiggestellt wurde. Hier hat das Unternehmen viele Innovationen selbst ausprobiert und gezeigt, dass sie funktionieren. Für die technische Gebäudeausrüstung im Gebäudeinneren konzipierte es beispielsweise gemeinsam mit der Würth-Gruppe kreislauffähige und industriell herstellbare Module, mit denen sich in Planung, Produktion und Montage erhebliche Zeit- und Kostenvorteile realisieren lassen.

Doch um die Klimaschutzziele zu erreichen, reichen intelligente Neubauten nicht aus. „Die Energiewende schaffen wir nur über den Bestand“, sagt Thomas Rolf Hermes, Geschäftsführer bei FRANK für den Eco-Bereich – und macht eine eindrückliche Rechnung auf: Für eine Kilowattstunde Strom, die verbraucht wird, müsse in einem Kraftwerk das Dreifache produziert werden, weil der Rest auf dem Weg von A nach B verloren gehe. ▶

DANIEL HOF

Teamleiter Integrated Design Drees & Sommer

Die neue Zentrale von Drees & Sommer in Stuttgart-Vaihingen

> „Wir müssen auf der Höhe bleiben."
>
> *Daniel Hof*

Die Antwort von FRANK ist dezentral erzeugter Strom. Photovoltaikanlagen und Blockkraftheizwerke beispielsweise können den Strom dort produzieren, wo er auch tatsächlich benötigt wird. Das ist viel effizienter, denn statt des Dreifachen muss so nur das 1,2-Fache des benötigten Stroms erzeugt werden.

Dezentral erzeugter Strom spielt deshalb bei den energetischen Quartiersentwicklungen, die FRANK umsetzt, eine wichtige Rolle – und soll dort so effektiv wie möglich genutzt werden. „Wenn es eine Überlastung des Netzes gibt, werden normalerweise zuerst Photovoltaikanlagen oder Windräder abgestellt. Denn die Kraftwerke müssen weiterlaufen. Dem kann man zum Beispiel mit Power-to-Gas-Anlagen begegnen, die überschüssigen Strom in Wasserstoff umwandeln."

Bei der Entwicklung der ÖkoSiedlung in Friedrichsdorf bei Frankfurt am Main setzt FRANK ebenfalls auf ein innovatives energetisches Konzept. Hier schafft das Unternehmen ein Nahwärmenetz, in dem Eisspeicher, Blockheizkraftwerk, Photovoltaik und Solarthermie miteinander verbunden sind. Nachhaltige Baustoffe, die Nutzung von Regenwasser, klug angelegte Grün- und Ausgleichsflächen und ein Mobilitätsangebot mit Sharing-Fahrzeugen runden das ökologische Konzept der Wohnanlage ab.

Die richtigen Fördertöpfe anzapfen

Nach den Erfahrungen von FRANK passen wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit sehr wohl zusammen – man müsse nur wissen, wie. „In 99 Prozent der Fälle ist eine energetische Quartiersentwicklung sinnvoller als die Summe vieler Einzelmaßnahmen“, sagt Thomas Rolf Hermes. Der finanzielle Hebel hierfür seien die richtigen Förderungen: „Fördermittelmanagement gehört bei uns als eigene Leistung zur Entwicklung. Denn nur mit der nötigen Expertise lassen sich auch die richtigen Töpfe anzapfen und verbinden.“

Um die Quartiere der Zukunft besser planen zu können, hat FRANK seine internen Abläufe neu organisiert: Architektur, Energieberatung, Statik und viele andere Bereiche arbeiten von Anfang an in den Projekten zusammen. Diese Umstrukturierung habe gewaltige Auswirkungen: „Wenn nämlich zuerst eine Architektin oder ein Architekt das Haus plant und die anderen dann damit arbeiten sollen, sind häufig schon viele Chancen vertan, bevor sie entstehen können“, sagt Thomas Rolf Hermes.

Auf der Höhe bleiben

Egal, ob es um den Rohstoffkreislauf, smarte Module oder die Energieversorgung der Zukunft geht: Die Profis von FRANK und von Drees & Sommer sind überzeugt, dass die Immobilienbranche offen sein muss für Neues. „Denn sonst kommt irgendwann ein Quereinsteiger und macht alles ganz anders – so wie airbnb in der Hotelbranche“, sagt Daniel Hof. „Wir müssen auf der Höhe bleiben.“ ■

BOSCH
Technik fürs Leben

Für jedes Projekt **die richtige Lösung!**

Compress 5000 AW

Einfach flexibel – Die Luft-Wasser-Wärmepumpe überzeugt vor allem durch hohe Heizleistungen bis zu 150 kW (kaskadierbar mit bis zu 4 Geräten!), durchdachte Konstruktion und einfache Integration in ein bestehendes Gebäudeleitsystem (KNX, ModBus).

* Angabe bezieht sich auf CS5000 AW 17 O. Klassifizierung zeigt die Energieeffizienz bei 55 °C Vorlauftemperatur.
** Angabe bezieht sich auf CS5000 AW 38 OR. Klassifizierung zeigt die Energieeffizienz bei 55 °C Vorlauftemperatur.
Klassifizierungen für andere Vorlauftemperaturen können abweichen.

www.bosch-einfach-heizen.de

Ihr Ansprechpartner bei Bosch

Robert Gosling

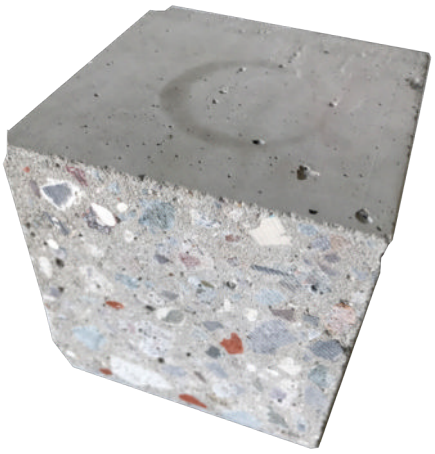
Telefon (01 75) 5 75 85 74
Telefax (07 11) 811 516 17 07
E-Mail robert.gosling@de.bosch.com

Den Ressourcenkreislauf verbessern:

EU-Förderung für Hamburger Ideen

Das EU-geförderte Projekt CIRCuIT will innovative Lösungen zur Schließung des Kreislaufs von Ressourcenströmen im Bausektor aufzeigen. In Helsinki, Hamburg, Kopenhagen und London werden Ansätze ausprobiert, um die Lücke zwischen Theorie und praktischem Handeln zu schließen.
Mit dabei: das Hamburger Bauunternehmen OTTO WULFF.

CIRCuIT bezieht Behörden, Bauindustrie, kommunale Partner, Wissenschaft und Unternehmen ein. In den vier teilnehmenden Metropolen soll an jeweils drei innovativen Lösungen für „circular construction" demonstriert werden, wie der Kreislauf städtischer Material- und Ressourcenströme geschlossen werden kann. Das Ziel ist es, den jährlichen Rohstoffverbrauch in Neubaugebieten um 20 Prozent zu senken und Kosteneinsparungen von 15 Prozent zu erzielen. Im Rahmen der CIRCuIT-Akademie soll darüber hinaus der Wissensaustausch zum Thema gefördert werden.



Probewürfel aus Recyclingbeton

In Hamburg arbeiten

- die Senatskanzlei,
- die Technische Universität,
- das Ingenieurbüro Ehoch³
- sowie die Unternehmen Eggers Tiefbau, OTTO WULFF und Otto Dörner

zusammen an der Umsetzung des Projekts. Das Gesamtbudget hierfür liegt bei 2.280.250 Euro. Davon kommen 2.112.150 Euro von der EU. Die restlichen 620.500 Euro trägt die Stadt Hamburg bei.

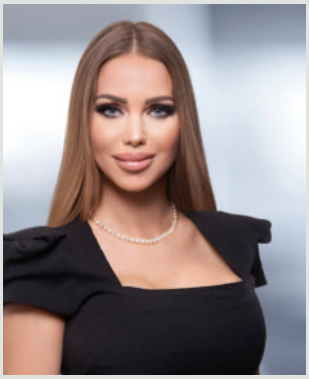
Gemeinsam untersuchen sie unter anderem die Einführung und Verwendung von Recyclingbeton. Für die Herstellung des Recyclingbetons werden verschiedene Materialien ausprobiert – sowohl solche, die bereits zugelassen, sind als auch solche, für die es noch keine Zulassung gibt. Die Projektpartner führen praktische Versuche mit unterschiedlich zusammengesetzten Betonmischungen durch und analysieren deren Verhalten und Qualität. In einem Mustergebäude aus Recyclingbeton auf dem Firmengelände von OTTO WULFF ist die Umsetzbarkeit außerhalb des Labors geplant.

In Anlehnung an CIRCuIT plant OTTO WULFF außerdem ein Wohnungsbauprojekt in Hamburg-Wilhelmsburg, bei dem die Kreislaufwirtschaft verstärkt berücksichtigt werden soll. Hierfür laufen momentan die Vorplanungen.

Betonteile beim Abbruch

3 x 3 FRAGEN AN ...

Klimaschutz und bezahlbares Bauen lassen sich durchaus vereinen. Das sagen drei Fachleute aus der Praxis. Der Staat kann durch eine gute Förderpolitik und den Abbau von Bürokratie helfen.



ANNINA SEMMELHAACK

Handlungsbevollmächtigte des Semmelhaack Wohnungsunternehmens. Das inhabergeführte Unternehmen betreibt seit mehr als 40 Jahren Wohnungsbau mit den Schwerpunkten Mehrfamilienhäuser und Sozialimmobilien. Zum Bestand gehören mehr als 20.000 Wohnungen.

Wirtschaftlichkeit und ökologisches Bauen werden häufig als Widerspruch gesehen. Wie gehen Sie damit um?

Henrik Diemann: Aus unserer Sicht ist das kein Widerspruch, da jede Gebäudeentwicklung durch die Nutzungsanforderungen beeinflusst wird. Wir sind alle bereit, die Kosten für eine sichere Statik und den Brandschutz zu übernehmen. Erreichen wir nicht die Klimaschutzziele, führt das zu unsicheren und gefährlichen Umweltbedingungen. Darüber hinaus ist das ökologische Bauen mittlerweile kaum noch teurer und die Mehrkosten werden durch die Förderungen mehr als kompensiert.

Fabian von Köppen: Ökologisches Bauen ist häufig aufwendiger und auch teurer. Bei unserem Holzhochhaus „roots“ betragen die Mehrkosten circa 12 Prozent gegenüber einem konventionellen Bau, weil zahlreiche Zulassungen im Einzelfall nötig waren. Je mehr Erfahrungen allerdings die Feuerwehren und Genehmigungsbehörden sammeln, desto weniger „Angsteisen“ werden in Zukunft gefordert werden.

Annina Semmelhaack: Diesen Widerspruch sehen wir nicht, im Gegenteil. Der Einsatz von energieeffizienten und klimafreundlichen Anlagen für die Versorgung der Wohnungen mit Wärme und Energie ist heutzutage ein Muss, um die Klimaziele im Gebäudesektor erreichen zu können und dauerhaft die Nebenkosten für unsere Mieter im Bereich Wärme und Energie bezahlbar zu halten. Unser Ziel bei der täglichen Arbeit ist es, dass ein Gebäude durch gute Wärmedämmung einen sehr geringen Wärmebedarf hat und dieser Bedarf klimafreundlich gedeckt wird. Für uns ist nachhaltiges Bauen der Einklang von Wirtschaftlichkeit, Wohlfühlen und Ökologie.

Welches sind in Ihren Augen die größten Hürden beim Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudesektor?

Henrik Diemann: Die herrschenden Vorurteile hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, die fehlende Erkenntnis hinsichtlich der Dringlichkeit und daraus resultierend die fehlende Kompetenz in den Teams und das zu späte

Einbringen in die Planung sind die Hauptprobleme. Die Nachhaltigkeitsstrategie muss in der Konzeptionsphase beginnen. Das ermöglicht die Umsetzung sinnvoller und gleichzeitig kostenoptimierter Nachhaltigkeitskonzepte.

Fabian von Köppen: Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Der größte Zielkonflikt besteht zwischen den bezahlbaren Mieten und der energetischen Sanierung des Bestandes. Dieser weist aber das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis beim Erreichen der Klimaschutzziele auf. Daher sollte der Staat hier über Förderprogramme massiv investieren.

Annina Semmelhaack: Das Erreichen der Klimaschutzziele muss eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe sein. Nur wenn alle Beteiligten – alle gesellschaftlich relevanten Gruppen – hierin eine gemeinsame Aufgabe für die Zukunft sehen, wird es gelingen, die notwendigen Herausforderungen zu bestehen. Die Politik muss hier verlässliche und verständliche Rahmenbedingungen vorgeben. Die Reduktion der bürokratischen Auflagen, Planungssicherheit und Geschwindigkeit spielen hierbei eine große Rolle. Auch die Zusammenarbeit mit den Netzbetreibern muss unbürokratischer und effizienter werden.

Welche Rolle spielt die soziale Nachhaltigkeit bei Ihren Projekten?

Henrik Diemann: Unsere Quartiers- und Campusentwicklungen kombinieren Wohnen, Bildungseinrichtungen, Gastronomie, urbane Produktion und moderne Arbeitswelten. Bei allen unseren aktuellen Projektplanungen integrieren wir qualitativ hochwertige Orte der sozialen Begegnung, das wird immer wichtiger für uns.

Fabian von Köppen: Wir bei Garbe sind überzeugt: Die Stadt ist für alle da. Viele unrentable Nutzungen machen Quartiere überhaupt erst lebendig. Daher vermieten wir vergünstigt an Kleingewerbe in unserem „Marktplatz der Manufakturen“ sowie an Start-ups im Campustower. Wir bauen Kitas und natürlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen.

Annina Semmelhaack: Wohnen ist ein Menschenrecht! Die soziale Nachhaltigkeit ist eines der Leitbilder unseres Unternehmens. Inklusion, Bezahlbarkeit, Klimaschutzaspekte und soziales Miteinander – idealerweise initiiert durch einen „Kümmerer“ –, barrierefreie Gebäude und Außenanlagen sowie Mobilitätskonzepte schaffen Quartiere, in denen es sich zu wohnen lohnt!

HENRIK DIEMANN

Geschäftsführer der Urbainity Development GmbH. Das Unternehmen hat sich auf nachhaltige Projektentwicklungen spezialisiert und baut in Hamburg gerade das „Urbainity Jungle“ im Hamburger Münzviertel.

FABIAN VON KÖPPEN

Geschäftsführer der Garbe Immobilien-Projekte GmbH. Diese plant und baut in ganz Deutschland anspruchsvolle Immobilien. Dazu gehört das Holzhochhaus „roots“ in der Hamburger HafenCity, das 2024 fertiggestellt werden soll.

KÖHLER & VON BARGEN
UNTERNEHMENSGRUPPE

VIELE ERFOLGREICHE PROJEKTENTWICKLUNGEN HABEN HIER BEGONNEN.

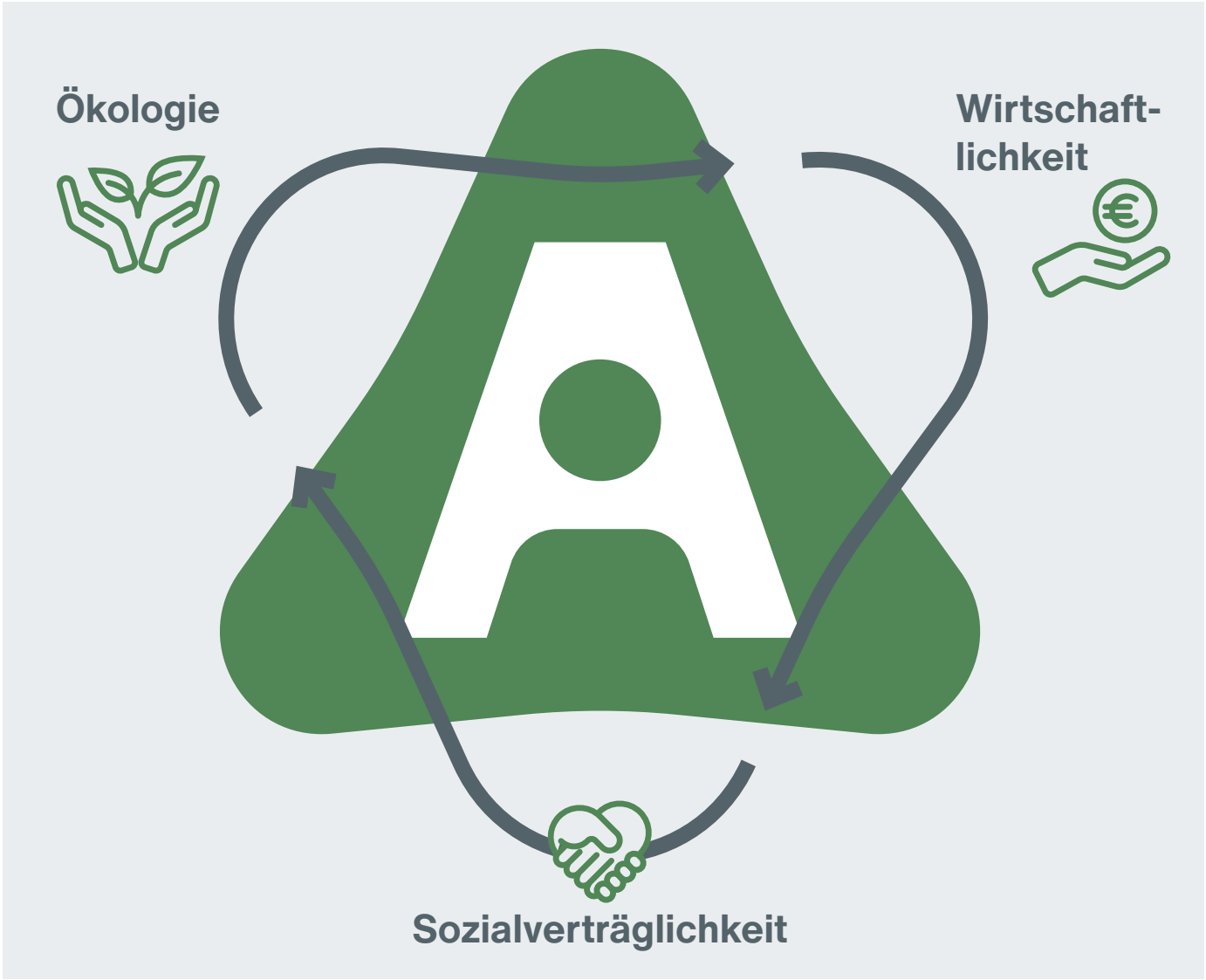
Gute Projekte beginnen mit einem guten ersten Gespräch. Wir laden Sie dazu ein! Denn wir freuen uns, mit Ihnen neue Ideen für Hamburg zu entwickeln. Gemeinsam mit dem BFW haben wir in den letzten Jahren schon viel für unsere Stadt bewegt. Gern erfahren wir, was wir mit Ihnen bewegen können.

Sie erreichen uns unter 040 / 56 06 15 0.

info@kvb-hamburg.de | www.kvb-hamburg.de

eco.logisch.

FRANK ist der Experte, wenn es um die energetische Sanierung und Modernisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Konzeption von energieeffizienten Neubauentwicklungen oder die Energieversorgung von Quartieren und Wohnanlagen geht.
frank.de



FRANK

Erfahren
Sie mehr:

DAS QUARTIER ALS ORDNUNGSRAHMEN

Der strategische CSR-Ansatz der SAGA

DR. THOMAS KREBS

Vorstandssprecher der SAGA Unternehmensgruppe

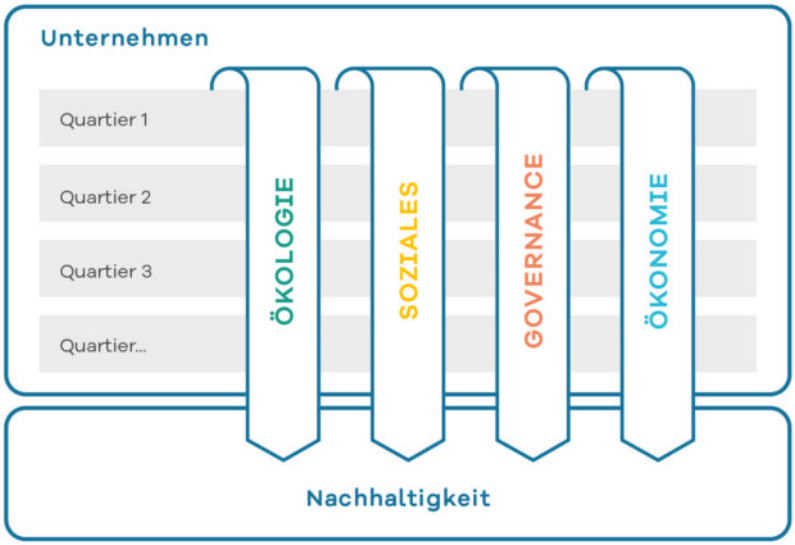
Zunehmende regulatorische Anforderungen durch ESG-Vorgaben (Environmental Social Governance) auf EU- und Bundesebene verschärfen in der Wohnungswirtschaft den ohnehin bestehenden Zielkonflikt zwischen der Absicherung sozial verantwortlicher Mieten bei gleichzeitigem Einsatz für den Klimaschutz, der hohe Investitionen in klimagerechtes Bauen und Modernisieren erfordert.

Nachhaltigkeit ist für die SAGA, das mit rund 137.000 Wohnungen größte kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands, Selbstverständnis und Selbstverpflichtung zugleich. „Unsere Strategie war bisher von dem Spannungsfeld der sozialen Verantwortung einerseits und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Konzerns andererseits geprägt. Insbesondere die gewaltigen Herausforderungen der erforderlichen Klimawende haben uns dazu bewogen, unsere Unternehmensstrategie grundlegend zu überarbeiten und neu aufzusetzen“, erläutert SAGA-Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs. Das Ergebnis ist die neue SAGA-CSR-Strategie. Das CSR-Zielbild basiert auf vier Säulen: Der bisherige Fokus auf Soziales und Ökonomie wurde um die Dimensionen Ökologie und Governance erweitert.

Nachhaltigkeit als regulatives Prinzip

Die SAGA versteht Nachhaltigkeit nicht als operative Zielsetzung. Vielmehr ist nachhaltiges Handeln geprägt durch die zielgerichtete Aussteuerung entstehender Zielkonflikte durch Allokationseffizienz als regulatorisches Prinzip. In diesem Verständnis ist beispielsweise der Bau eines Null-Emissions-Haus nur dann nachhaltig, wenn die Umsetzung mit

- sozial verantwortlichen Mieten,
- einer hohen energetischen Effizienz auch unter Berücksichtigung der Warmmietenneutralität sowie
- einer gesicherten wirtschaftlichen Refinanzierung und Rendite einhergeht.



Das SAGA-Zielbild der Nachhaltigkeit

Die CSR-Strategie der SAGA unterscheidet neben den vier Dimensionen nachhaltigen Handelns die Unternehmens- sowie die Quartiersebenen als strategische Ordnungsrahmen. Ein Beispiel für das Aussteuern der Nachhaltigkeitsziele im Spannungsfeld zwischen sozial verantwortlichen Mieten und den Anforderungen der Klimaschutzziele in der Wohnungswirtschaft im Sinne der Allokationseffizienz ist der energetische Quartiersansatz der SAGA. Im Rahmen des Pilotprojektes „Horner Geest“ wird ein Quartier mit 5.000 Wohnungen durch eine innovative Wärmeversorgung, die Solarisierung des Quartiers und die Nutzung des regenerativ erzeugten Stroms für Elektromobilität energetisch ertüchtigt. In der Folge werden die Investitionsbedarfe am Gebäude reduziert und damit der Mietenauftrieb gedämpft. Und im Rahmen einer übergeordneten CO_2-Flottenbilanzierung im gesamten Konzern zahlt der energetische Quartiersansatz unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten auf den Unternehmenserfolg insgesamt ein.

Transparenz und Verlässlichkeit

Nachhaltigkeit erfordert Transparenz und Verlässlichkeit im Sinne eines CSR-Monitorings. „Wir haben den SAGA-Nachhaltigkeitsindex entwickelt, der kennzahlenbasiert die Messung der Zielerreichung unserer Nachhaltigkeitsstrategie in den Bereichen Ökonomie, Soziales, Ökologie und Governance ermöglicht“, so Dr. Thomas Krebs zur Relevanz des SAGA-Nachhaltigkeitsindex.

Am Beispiel der Dimension „Ökologie“ lässt sich aufzeigen, welche Bedeutung einzelne Faktoren wie

- die energetische Modernisierungsquote,
- die Solarisierungsquote oder auch
- die Anzahl angeschlossener Wohneinheiten an das Fernwärmenetz

für die langfristige energetische Bestandsentwicklung haben. Anhand dieser drei Detailkennzahlen wird eine Dimensionskennzahl errechnet, die wiederum anhand von auf der Grundlage von Stakeholder-Befragungen abgeleiteten Wesentlichkeitskriterien in einer Balanced-Scorecard-Logik mit den Dimensionskennzahlen für die Bereiche Ökonomie, Soziales und Governance gewichtet wird. Der so abgeleitete Nachhaltigkeitsindex ist zukünftig Bestandteil der Zielvereinbarungen des Vorstandes und der Führungskräfte. Daneben berichtet die SAGA über die geplanten und eingeleiteten Nachhaltigkeitsmaßnahmen und ihren jeweiligen Umsetzungsstand. So wird Nachhaltigkeit nicht nur messbar, sondern auch transparent und nachvollziehbar.

MÖHRLE
HAPP
LUTHER

Gut beraten können viele. Eng verzahnt und multidisziplinär auf unterschiedlichste Kompetenzen zugreifen – da trennt sich eine gute Beratung von einer exzellenten.

MÖHRLE HAPP LUTHER ist eine führende Wirtschaftskanzlei, in der Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte Hand in Hand für Ihren Erfolg arbeiten. Mit mehr als 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an den Standorten Hamburg, Berlin und Schwerin sind wir für Sie da – im Tagesgeschäft und bei komplexen Fragestellungen.

Exzellenz zeigt sich an den Ergebnissen. Legen wir los?

MÖHRLE HAPP LUTHER
BRANDSTWIETE 3 ▪ 20457 HAMBURG ▪ TEL 040 85 301 - 0

MITGLIED VON CROWE GLOBAL

WWW.MHL.DE

Baugemeinschaften:
vom alternativen Sonderprojekt in die Mitte der Gesellschaft

Von Roland Keich, akademischer Campusleiter der EBZ Business School Hamburg, und Geschäftsführer der GSF Gesellschaft für Immobilienberatung mbH

Das „S“ in „ESG“ steht für „Social“ und zeigt den Stellenwert des Sozialen innerhalb der Nachhaltigkeit. Neben ökologischen Anforderungen und dem klassischen sozialen Wohnungsbau werden wir neue Konzepte brauchen, die sozial nachhaltig sind. Ein Beispiel hierfür sind Baugemeinschaften.

Der Entwicklungen rund um das Themenfeld ESG werden neben ökologischen Anforderungen und dem klassischen sozialen Wohnungsbau neue Konzepte brauchen, in die soziale Nachhaltigkeit integriert ist. Hier bieten sich in der Kooperation mit oder auch in der Integration von Baugemeinschaften für die Immobilienwirtschaft neue Wege, die sich auch auf die Nachhaltigkeitsbeurteilung von Immobilienprojekten von Kapitalanlegern, Kommunen und Kreditgebern und letztendlich auf die Geschäftsmodelle positiv auswirken werden.

Baugemeinschaften haben sich seit den 1990er-Jahren in Hamburg als Wohnform etabliert. Etwa 140 Baugemeinschaften mit über 3.200 Wohneinheiten sind seit den 1980er-Jahren in der Stadt bereits entstanden. Die ersten Baugemeinschaften starteten als Kleingenossenschaften in St. Pauli, St. Georg und in anderen innerstädtischen Lagen. Später kamen weitere Lagen und andere Projektformen hinzu. Bei vielen Baugemeinschaften stand die Suche nach besonderen sozialen oder ökologischen Lösungen im Mittelpunkt, oft abseits vom baulichen oder inhaltlichen Mainstream von Immobilienprojekten, so wurden sie häufig Trendsetter.

Investoren und Baugemeinschaften vertraten lange Zeit unterschiedliche Lebenswelten. Mit zunehmender Ausdifferenzierung der Mitglieder von Baugemeinschaften und der Etablierung dieser Wohnform wurden sie aber auch für breitere Schichten der Gesellschaft attraktiver. Ihr Mehrwert liegt neben ökologischen Innovationen im sozialen Miteinander: Zusammenleben von Jung und Alt, Integration von Menschen unterschiedlicher Lebenswelten, solidarische Nachbarschaften und das aktive Einbringen in die Quartiere. ▶

Durch den demografischen Wandel und die veränderten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen sind Baugemeinschaften mittlerweile für viele Menschen interessant geworden. Allen Gruppen ist gemein, dass sie ihren Traum vom Zusammenleben verwirklichen und sich im Quartier einbringen möchten. Im Zeitablauf etablierten sich drei Rechtsformen:

- Kleingenossenschaften mit gemeinschaftlichem Eigentum,
- GbRs beziehungsweise Wohneigentümergemeinschaften mit individuellem Eigentum an den Wohnungen,
- Integration in traditionelle Wohnungsgenossenschaften durch Kooperationsvereinbarungen.

Gerade die letzte Variante bietet sich für Gemeinschaften an, die wenig Eigenkapital aufbringen können und den festen Rahmen durch eine Genossenschaft wünschen. Das Thema des Eigenkapitals ist und bleibt für viele Baugemeinschaften eine große Herausforderung, ebenso die langen Entwicklungszeiten, in denen die Gruppen sich in ihrer Zusammensetzung teils immer wieder ändern.

ROLAND KEICH

Geschäftsführer der GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH, akademischer Campusleiter der EBZ Business School in Hamburg

Hamburg setzt auf Baugemeinschaften

Baugemeinschaften werden in Hamburg künftig noch relevanter werden: Einerseits stärkt die Stadt Baugemeinschaften und Kleingenossenschaften, die Pioniere in innerstädtischen Lagen sind, wie die Gröninger Hof eG, die ein Parkhaus mit grauer Energie umbaut und mit ihrem Nachbarschaftskonzept die Innenstadt belebt. Andererseits integrieren die Stadtplanerinnen und -planer im großen Stil Baugemeinschaften in städtebauliche Flächenentwicklungsgebiete. Die Freie und Hansestadt sieht eine Quote von bis zu 20 Prozent der Flächen für Baugemeinschaften vor. Im östlichen Teil der HafenCity konnte die Stadt erste größere Erfahrungen damit sammeln. Investoren und Baugemeinschaften bewarben sich teils gemeinsam auf Baufelder und bebauten erfolgreich Flächen.

> „Für Projektentwickler bieten diese Kooperationen auch Chancen.“

Aktuell sind in den Entwicklungsgebieten Spreehafenviertel, Elbinselquartier und Rathausquartier in Wilhelmsburg bis zu 860 der insgesamt circa 4.300 Wohneinheiten für Baugemeinschaften vorgesehen. Im Oberbillwerder sollen bis zu 1.400 Wohneinheiten für Baugemeinschaften reserviert werden. Damit wächst auch der Druck auf die Investoren, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen.

Die Kolbenhöfe: ein Zukunftsmodell?

Die altoba eG integrierte auf dem ehemaligen Werksgelände der Kolbenhöfe zunächst eine Baugemeinschaft mit 20 öffentlich geförderten Wohnungen. Mit der Flächenerweiterung um das angrenzende Gebiet der Schwartzkopf-Henkel-Fabrik wurde in Zusammenarbeit mit einem Joint Venture aus der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH und der Rheinmetall Immobilien GmbH Raum für circa 680 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Hier sollen 45 weitere Eigentumswohnungen für Baugemeinschaften entstehen. Das Joint Venture beauftragte zur Bildung von Baugemeinschaftsgruppen eine Planungsgesellschaft, die mit eigener Website und Beratungsangeboten auf die Suche nach Interessentinnen und Interessenten ging. In diesem Fall wurde also dieser Prozess von der Projektentwicklungsgesellschaft selbst angestoßen.

Mit Toleranz und Kreativität

Für Projektentwickler bieten diese Kooperationen auch Chancen. Denn sie wirken sich positiv auf die eigene ESG-Bilanz aus, die wiederum für Kapitalanleger, Kommunen und Kreditgeber immer wichtiger wird. Andererseits haben Projektentwickler und Investoren ihre etablierten Methodiken und Abläufe, um Projekte möglichst effizient und zielgerichtet zu entwickeln. Baugemeinschaften sind in der Regel aber keine Immobilienprofis und haben häufig demokratische Prinzipien des Miteinanders. Hier braucht es eine Vermittlung zwischen den Welten und neue Ansätze der Baubetreuung durch spezialisierte Projektsteuerer beziehungsweise Baubetreuer, die dabei über das etablierte System der Baugemeinschaftsbetreuung hinausgehen. Toleranz und Kreativität sind notwendig. Im Endeffekt öffnen sich aber neue Türen für Projektentwickler und die Qualität der Quartiere gewinnt im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit. ■

ista

BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT

ECOTREND
Die smarte Verbrauchsinformation

Jetzt mehr erfahren:
ista.de/ecotrend

ista Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 43–45
20097 Hamburg
www.ista.de

Bauen neu denken.

Wir brauchen einen kreativen Neuanfang

Ein Essay von Oliver Leisse

Nach Schätzungen der UN gehen weltweit rund 40 Prozent der energiebezogenen CO_2-Emissionen auf die Baubranche zurück. Im Juli 2021 bestätigte Prognos in einer Studie: Der Bau und der Betrieb von Gebäuden verursachen fast 41 Prozent der deutschen Treibhausgas-Emissionen. Das heißt: Wir stehen vor einer ziemlich großen Herausforderung. Der Bausektor müsste bis 2040 die Emissionen auf null senken, um die Klimaziele von Paris zu erreichen.

Und jetzt wird's grundsätzlich. Denn das schaffen wir nicht mit einem „Das müssen wir jetzt mal ein bisschen besser machen". Es geht für die Branche um ein neues Konzept für das zukünftige Überleben, um ein „Das müssen wir jetzt mal komplett anders machen"!

Aufhören lernen

Dafür müssten wir mit dem, was wir aktuell machen, der Art, wie wir jetzt bauen, aufhören. Genau das aber ist nicht geplant, ja nicht einmal denkbar. Zu stark sind das alte Denken, der Lobbyismus, die Erzählung, dass ohne Wachstum und ein „Weiter so" ein „Anders" nicht finanzierbar wäre. Der Soziologe und Bestseller-Autor Harald Welzer stellt in seinem Buch „Nachruf auf mich selbst. Die Kultur des Aufhörens" fest, dass unsere Kultur ganz einfach kein Konzept vom Aufhören hat. „Deshalb", so Welzer, „baut sie Autobahnen und Flughäfen für Zukünfte, in denen es keine Autos und Flughäfen mehr geben wird. Und sie versucht, unsere Zukunftsprobleme durch Optimierung zu lösen, obwohl ein optimiertes Falsches immer noch falsch ist. Damit verbaut sie viele Möglichkeiten, das Leben durch Weglassen und Aufhören besser zu machen."

Neue Produkte in der Circular Economy

Ich denke, Harald Welzer trifft präzise den Punkt. Wir müssen das Bauen und die Städteplanung erst einmal grundsätzlich infrage stellen. Mit Nachhaltigkeit ist eben nicht ein Bausektor gemeint, der nur etwas weniger Energie verbraucht. In der Circular Economy geht es um völlig neue Produkte, die gar nicht erst recycelt werden müssen, die schon bei der Konzeption durch und durch „zirkulär" geplant werden. Produkte, die extrem langlebig sind. Die man beispielsweise in einen Service überführt und die man in der Sharing Economy optimal wieder und wieder nutzen kann.

Mehr Mobilität, weniger Autos

So weicht beispielsweise momentan das eigene Auto der Idee der Mobilität. In der Automobilindustrie kann es deshalb nicht mehr darum gehen, immer mehr Autos herzustellen. Das Konzept ist schon im Ansatz falsch. Aktuell wird ein Auto privat nur 10 Prozent der Zeit

EIN BLICK VORAUS

genutzt. In den übrigen 90 Prozent steht es irgendwo herum und verliert an Wert. In der nahen Zukunft wird man mehr und mehr auf selbstfahrende Automobile setzen, die ständig im Einsatz sind. Sie sind langlebig und werden in Zeiten geringerer Nutzung, zum Beispiel nachts, gewartet. In dieser zukünftigen Welt brauchen wir nicht immer mehr Autos, sondern viel weniger – eben nicht stehende, sondern fahrende Autos. Parkplätze und Parkhäuser verschwinden dann und schaffen Platz zum Wohnen, statt zum Parken. Breite Straßen und Ampeln werden nicht mehr gebraucht, weil autonom fahrende Autos keine Staus, Unfälle und Standzeiten mehr kennen. Und auch die Industrie wird sich dramatisch verändern, sie braucht ganz neue, nachhaltige Konzepte.

Der Veränderungsdruck steigt

So wie man absehen kann, dass sich die Infrastruktur in den Städten verändert, so muss man auch das Bauen und die Stadtplanung infrage stellen und neu denken. Der Veränderungsdruck nimmt stetig zu und fordert eine alternativlose Nachhaltigkeit. Das geht von der Wissenschaft aus, die mit sehr eindrücklichen Zahlen argumentiert, aber auch von der Generation Z, jene, die heute bis etwa 25 Jahre alt sind. Sie engagieren sich täglich stärker für Nachhaltigkeit. Und sie werden jeden Konsum, jedes Bauvorhaben ablehnen, das nicht nachhaltig ist und der neuen Zukunftslogik entspricht.

So geht es auch gerade der Milchwirtschaft. Die Umsätze brechen ein, denn das Konzept der Kuhmilch wird komplett infrage gestellt: zu wenig Tierwohl, zu hoher Ressourcenverbrauch für die Tierhaltung, zu viel Treibhausgasemission. Was dann passiert, kann man gerade im Werbefernsehen in Großbritannien sehen. Hier läuft eine Kampagne von Oatley, einem Unternehmen, das Hafermilch herstellt. Und diese Company arbeitet am Schulterschluss mit der Generation Z. Für die ist Kuhmilch bereits ein No-Go. Und so sieht man in den Werbespots, wie Jugendliche ihre Eltern zur Verantwortung ziehen. Der Sohn erwischt den Vater, der heimlich Kuhmilch in den Kühlschrank räumt: „What have we here? Cow's Milk? Really?" Die Jugend erzieht in diesen Spots ihre Eltern, nicht umgekehrt. Schon eine dramatische Veränderung, aber genau das ist der Wandel.

OLIVER LEISSE

ist seit 2008 Trend- und Zukunftsforscher, Gründer des Instituts SEE MORE Future Research & Development, Autor mehrerer Bücher, Podcaster und Keynotespeaker.

Wenn wir, die Älteren, nicht verstehen – oder verstehen wollen –, dass sich das Konzept des Bauens und der Stadtentwicklung von Grund auf ändern muss, dann werden die jungen Generationen, die sich selbst als „woke" (wachsam, aufgewacht) definieren, dafür sorgen, dass wir aufwachen.
Das Bauen ist tot, es lebe das Bauen. Grün, nachhaltig, anders.

Projektbeispiele

Was bauen und entwickeln unsere Mitglieder?

Die Mitglieder des BFW Landesverbands Nord bauen einen Großteil der Immobilien in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein: von der preisgünstigen Mietwohnung bis zur Ferienimmobilie, von Hotels bis zu innovativen Bürogebäuden und Einkaufszentren.

In der NordSchrift stellen wir einige Projekte unserer Mitglieder vor – in dieser Ausgabe mit dem Schwerpunkt auf nachhaltige Lösungen. Möchten Sie Ihre Projekte ebenfalls in der NordSchrift präsentieren?

Dann sprechen Sie uns an: info@bfw-nord.de! Wir freuen uns auf Ihre Vorschläge.

ANZEIGE

Gemeinsam Gutes tun –
die IB.SH-Spendenplattform
www.wir-bewegen.sh

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Immobilien – bezahlbar und zukunftsfähig

Wir fördern **Neubau, Sanierung** und **Modernisierung** von Mehrfamilienhäusern. Für mehr Klimaschutz und nachhaltige Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein.

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Tel. 0431 9905-5003 · mietwohnungsbau@ib-sh.de
www.ib-sh.de

www.ib-sh.de/infoseite/so-funktioniert-die-soziale-wohnraumfoerderung/

IB.SH
Ihre **Förderbank**

308 | Am Lohsepark

Für den Altonaer Spar- und Bauverein eG als Investor haben wir am Lohsepark in der HafenCity 66 Genossenschaftswohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone entwickelt und schlüsselfertig übergeben.

Eine Immobilie, die sich architektonisch am hanseatischen Kontorhausstil orientiert und somit nahtlos in die maritime Hafenlage passt. Klar und urban präsentiert sich das Gebäude mit lichtdurchfluteten Wohnungen und geschützten Loggien, großzügigen Ateliers zum Arbeiten und Wohnen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die direkt am „grünen Central Park der HafenCity“ realisierte Immobilie wurde energiesparend als KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2009 errichtet und erfüllt die Anforderungen des Umweltzeichens HafenCity Gold für Nachhaltigkeit am Bau.

Der Beitrag zum Klimaschutz:

- Energiestandard: KfW 55
- Nachhaltiger Umgang mit energetischen Ressourcen
- Nachhaltiger Umgang mit öffentlichen Gütern
- Nachhaltiger Gebäudebetrieb

www.behrendt.hamburg

Zahlen, Daten, Fakten

Bauherr / Projektentwickler:	Behrendt Wohneigentum 16 GmbH
Architekt(en):	- Heidenreich & Springer Architekten - Behrendt Wohnungsbau - Windels Architekten
Adresse:	20457 Hamburg, HafenCity, Am Lohsepark 18, Kobestraße 3, 5, 7 Wohngebäude Lohsepark, Baufeld 71 B, Quartier am Lohsepark
Bauzeit:	27 Monate
Fertigstellung:	2017
Nutzungsart:	66 Genossenschaftswohnungen, 3 Gewerbeflächen, 45 Tiefgaragenplätze
Bruttogeschossfläche:	ca. 8.732 m²
Grundstücksfläche:	1.798 m²
Wohnfläche:	5.264 m² + 196 m² Gewerbefläche
Käufer:	altoba – Altonaer Spar- und Bauverein eG

ANZEIGE

GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIENBERATUNG

Wir schaffen soziale Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung sind tief in der DNA von Baugemeinschaften, Kirchen und sozial orientierten Investoren verwurzelt. Die GSF Immo ist Partner zur Umsetzung von Immobilienprojekten mit nachhaltiger Zukunft für Mensch und Natur.

Was wir tun

Beratung für Kirchen und soziale Investoren

Wir prüfen mit Ihnen Ihre Bebauungsmöglichkeiten, Verkauf von Grundstücken und Alternativen zur Vermögensbildung.

Baugemeinschafts-beratung und Betreuung

Von der Erstberatung, über Gruppenbildung und Konzeption bis zur Bauumsetzung und Finanzierung.

Immobilien- und Finanzierungsberatung

Immobilienberatung rund um die Investition, Konzeption, Bebauung, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung, öffentliche Förderung bis hin zur Unternehmensgründung.

Projektsteuerung und -controlling

Planung, Steuerung und Controlling von Bauprojekten als Sparringspartner der Bauherren.

Grundstückserwerb und -veräußerung

Die GSF Immo ist auch Ihr Partner beim Verkauf, Tausch oder Erwerb von Grundstücken.

Investitions- und Finanzierungsrechnung

Wirtschaftlichkeitsanalysen, Investitionsbeurteilungen, Finanzierungs- und Förderkalkulation, unsere Kür für Sie!

Kontakt

GSF Gesellschaft für Immobilienberatung mbH
Waldweg 18
22393 Hamburg

Tel.: 040 - 2285179-80
info@gsf-immo.de
www.gsf-immo.de

Frohmestraße

Auf einem Grundstück der Behrens-Stiftung in Hamburg-Schnelsen sowie auf dem angrenzenden Nachbargrundstück der Eheleute Michelle und Axel Streckwall werden 24 geförderte Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte errichtet. Nach Fertigstellung übernehmen die Behrens-Stiftung und drei freie Träger der Hamburger Wohnungslosenhilfe gemeinsam die Wohnungsbelegung sowie die Betreuung des Projekts. Die Vergabe und die Verwaltung orientieren sich an sozialen Kriterien und haben die langfristige Sicherung der Mietverhältnisse zum Ziel.

Architektonische und technische Highlights

Die überdachten hofseitigen Hauseingänge unterstreichen das Gefühl der Zusammengehörigkeit. Sie ermöglichen den gegenseitigen Austausch und animieren zu gemeinschaftlichen Aktionen. Zudem neigen sich die Dächer zum Hof hin und ermöglichen eine bessere Belichtung der innenliegenden Fläche.

Besondere Herausforderungen bei diesem Projekt

Die Baugrundstücke befinden sich im Bereich eines ehemaligen Wasserlaufs mit komplexen Ablagerungen und Grundwasserschichten. Infolgedessen wurden die Untergeschosse der vorderen höheren Häuser mit wasserundurchlässigem Beton errichtet. Sie wurden ohne Öffnungen in den Außenwänden und auf Pfählen erbaut. Die hinteren Häuser wurden flach und ohne Keller gegründet. Der Aufbau der Geschosse erfolgte in konventioneller Bauweise.

Zahlen, Daten, Fakten

Projektentwickler:	Benno und Inge Behrens-Stiftung
Architekt:	Markus Deja, Dipl.-Ing. Architektur, Behrens & Kauffmann KG
Adresse:	Frohmestraße 127 a–b, 129 + 129 b, 22459 Hamburg
Bauzeit:	April 2021 – Herbst 2022
Fertigstellung:	Voraussichtlich Herbst 2022
Nutzungsart:	Unterbringung und nachgehende Wohnbegleitung vordringlich wohnungssuchender Haushalte
Bruttogeschossfläche:	1.704 m²
Grundstücksfläche:	1.954 m²
Investitionssumme:	4,3 Mio. EUR

Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit

Das Projekt bietet Menschen in komplexen Notlagen die Möglichkeit, wieder in geregelte Wohn- und Lebensverhältnisse zurückzukehren. Innerhalb der Hausgemeinschaft besteht der Kontakt zu anderen ehemals wohnungslosen Menschen, außerhalb bietet der lebenswerte Stadtteil Chancen zur gesellschaftlichen Teilhabe. Durch die Förderung regulärer Mietverhältnisse in ansprechender Lage wird das Projekt dem Ziel sozialer Nachhaltigkeit gerecht.

www.behrens-stiftung.de

Uwe Lunk (l.) und Reiner Schäfer, Geschäftsführer und Vorstandsmitglieder der Behrens-Stiftung

Vergleichen? Erwünscht!

Mit dem Buderus GEG Systemvergleichstool sehen Planer, Bauträger, Architekten und Heizungsinstallateure welches Heizsystem die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes erfüllt.

Seit 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft – es bündelt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).
Zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung setzt das GEG auf den sparsamen Einsatz von Energie und die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien. Seine Maßnahmen verfolgen neben den Interessen des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung auch die Beachtung der Wirtschaftlichkeit und die Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten. Das GEG definiert die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude und regelt die Nutzung erneuerbarer Energien. Unter anderem fordert das GEG, dass im Neubau ein Teil der benötigten Wärme mit erneuerbaren Energien gedeckt wird. Unter den Begriff der erneuerbaren Energie fallen Solarenergie, Strom aus erneuerbaren Energien (z. B. aus einer Photovoltaikanlage), Geothermie, Umweltwärme sowie feste, flüssige und gasförmige Biomasse. Außerdem wird die Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplung sowie regenerativ unterstützte Fernwärme bzw. Fernkälte als Nutzung der erneuerbaren Energien anerkannt.

Moderne Gebäude müssen laut GEG hohe Anforderungen an Energieeffizienz erfüllen.

Das GEG stellt energetische Mindestanforderungen an Anlagentechnik und Gebäudehülle. Durch einen hochwertigen baulichen Wärmeschutz soll sichergestellt werden, dass die zum Einsatz kommenden erneuerbaren Energien so effizient wie möglich genutzt werden.

Online-Tool zum GEG

Mit unterschiedlichen Heizsystemen können unterschiedliche Energie-Effizienz-Niveaus erreicht werden. Je niedriger der Energiebedarf eines Gebäudes, desto höher ist die zu erwartende Förderung. Dabei entspricht der GEG-Standard den Mindestanforderungen an neu zu errichtende Gebäude. Die Effizienzhausstandards der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden ebenfalls aufgezeigt. Ab dem 01.07.2021 kommt der Förderbonus „Erneuerbare Energie Paket“ hinzu. Systeme mit besonders hohen erneuerbaren Energieanteilen erhalten eine Zusatzförderung. Diese Optionen sind bereits im GEG Systemvergleichstool integriert.

Um hier eine optimale, GEG-konforme Systemauswahl zu ermöglichen, hat Buderus ein Tool entwickelt, das Heizungsfirmen, Planer, Architekten, Bauträger und Bauherren bei der Umsetzung des GEG im Tagesgeschäft unterstützt. Das Systemvergleichstool zeigt Lösungsmöglichkeiten auf, wie im Neubau die gesetzlichen Anforderungen sowie die Förderkriterien erfüllt werden können. Es erlaubt eine Einschätzung des zu erwartenden Primärenergiebedarfs eines Wohngebäudes.

Mit dem Buderus GEG Systemvergleichstool lassen sich mit wenigen Klicks Heizsysteme herausfinden, die die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz erfüllen.

Dargestellt werden insgesamt 56 verschiedene Heizsysteme:

- 31 Systeme beim Ein-/Zweifamilienhaus (jeweils mit und ohne Zirkulationspumpe)
- 25 Systeme im Mehrfamilienhaus (darunter auch bivalente Systeme wie Gas-Brennwert mit Wärmepumpe oder Gas-Brennwert mit Brennstoffzelle)

Das GEG-Tool von Buderus liefert Systemempfehlungen wie beispielsweise Wärmepumpe und Photovoltaik-anlage – ergänzt um die Energiemanagement-software MyEnergyMaster.

Außer den Standardanwendungen betrachtet das Buderus GEG Systemvergleichstool auch Lösungen wie Strom-Direkt-Heizung, Warmwasser-Wärmepumpe oder dezentrale elektrische Warmwasserbereitung.
Die Bedienung ist komfortabel: Nach der Auswahl des Gebäudetyps, der Gebäudefläche und des Transmissionswärmeverlustes entsprechend des gewünschten Dämmstandards werden sofort die Ergebnisse angezeigt. Auf einen Blick ist ersichtlich, welchen Gebäudestandard das gewählte System erfüllt und wieweit der Primärenergiebedarf vom jeweiligen Grenzwert abweicht. Die Daten lassen sich als PDF herunterladen.

Das Buderus GEG Systemvergleichstool ist unter www.buderus-geg.de online.

Der leistungsstarke Systemspieler.

Die neue außenstehende Luft-Wasser-Wärmepumpe Logatherm WLW286 A/AR schafft es, gewohnten Heizkomfort und klimafreundliches Heizen miteinander zu verbinden. Mit einer sehr hohen Energieeffizienz (A++), geringem Platzbedarf und bis zu 50 % staatlicher Förderung.[1–4] Damit präsentiert der Systemexperte Buderus eine flexible Systemlösung für Wohn-, Gewerbe- oder Bürogebäude. Mehr Informationen unter **buderus.de** oder schreiben Sie eine E-Mail: Jens.Opitz@buderus.de

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Logatherm WLW286 A

[1] Die genannten Zuschusswerte beziehen sich als Anteil auf die Bruttoinvestitionskosten, einschl. MwSt., für die neue Heizungsanlage (Heizgerät, Montage, Nebenleistungen etc.).
[2] Davon 10 % Zuschuss für den Austausch eines Ölkessels.
[3] Davon 5 % Zuschuss für einen vollständig vorliegenden und geförderten individuellen Sanierungsfahrplan.
[4] Die Gewährung der Förderung ist abhängig von den jeweiligen Fördervoraussetzungen, u. a. der Erreichung der Mindestwerte für die „jahreszeitbedingte Raumheizungseffizienz“ ETAs gemäß Öko-Design-Richtlinie (bei 55 °C und 35 °C Vorlauftemperatur).

Für mehr Klimaschutz

Die ista Lösungen für die neue Heizkostenverordnung

Die neue Heizkostenverordnung (HKVO) gilt seit dem 1.Dezember 2021. Grundlage der Novelle sind die Anforderungen der Energieeffizienzrichtlinie (EED) der Europäischen Union. Im Brennpunkt der neuen Vorgaben steht der Klimaschutz. Das Mittel ist mehr Transparenz über Verbräuche. Denn: Nur wer seinen Verbrauch kennt, kann gezielt Energie sparen und so den CO_2-Ausstoß senken.

Die neue HKVO bedeutet für Sie:

1. Versand von monatlichen Verbrauchsinformationen an Ihre Bewohner
2. Verpflichtender Einsatz von fernablesbarer Messtechnik
3. Erweiterung der jährlichen Heizkostenabrechnung um weitere Informationen

Mit den einfachen Lösungen von ista erfüllen Sie komfortabel alle neuen Vorgaben. Ihre Lösungen heißen: EcoTrend, modernste Funktechnik und die ista Abrechnungsinformationen.

EcoTrend - *Die smarte Verbrauchsinformation*

Sicher und komfortabel: Das ist EcoTrend. Sie teilen uns nur die Daten Ihrer Bewohner im ista Webportal oder per Datenaustausch mit – und erleben vollen Service: von der Registrierung Ihrer Bewohner bis zur Beantwortung aller Fragen durch die ista Service-Hotline.
Mit EcoTrend comfort erhalten Ihre Bewohner automatisch und regelmäßig eine Verbrauchsinformation. Ihre Bewohner haben die Wahl: per iOS- und Android-App, per Web oder per E-Mail. Die Information enthält Grafiken zum Verbrauch von Wärme und Warmwasser sowie Kostentrends. So werden Einsparpotenziale direkt sichtbar. Sollten sich Ihre Bewohner nicht für den Service registrieren, stehen Ihnen die Verbrauchsinformationen als PDF im Webportal zur Verfügung.
Sie können EcoTrend auch in weiteren Servicevarianten nutzen: Mit EcoTrend facilioo werden die monatlichen Verbrauchsinformationen direkt auf der Plattform für die Bewohner zur Verfügung gestellt. Mit EcoTrend API stellen wir Ihnen die Verbrauchsinformationen per Schnittstelle für Ihre bestehenden Kommunikationslösungen bereit. Alle Varianten erfüllen die strengen Anforderungen des Datenschutzes.

Modernste Funktechnik - *Sicher, zuverlässig und systemoffen*

Mit dem ista Funksystem erfüllen Sie bereits heute die Vorgaben der neuen HKVO. Die Verbrauchsdaten in Ihren Liegenschaften werden komplett automatisiert und zuverlässig erfasst. Somit entfallen für Sie und Ihre Mieter die Ablesetermine. Alle Geräte sind digital miteinander vernetzt. Das ermöglicht eine umfängliche Plausibilitätsprüfung und erzeugt eine größere Abrechnungsgenauigkeit. Mit der ista Mess- und Verteiltechnik steht Ihnen zusätzlich auch ein offener Datenstandard zur Verfügung.

ista Abrechnungsinformation - *Wir übernehmen das für Sie*

Die neuen Informationen stellen wir Ihnen automatisch mit der Heizkostenabrechnung zur Verfügung – gemäß den Vorgaben von § 6a Absatz 3 der Heizkostenverordnung. Das sind beispielsweise Informationen zum Brennstoffmix, zu den Emissionen, zu erhobenen Steuern und zu Verbrauchsvergleichen. Die benötigten Daten können Sie uns einfach im Webportal oder schriftlich mitteilen.

Weitere Informationen zur HKVO und den Ista Lösungen unter: www.ista.de/hkvo

ECKIGSCHRÄGABG ELEGENURBANBET ONGARTENSTAHLS CHUTTNEUBAUABR ISSBRACHLANDBAU LANDNACHHALTIG QUARTIERWOHNEN ENTWICKELN.

Wir lieben Potenziale – egal ob klassisches Bauland, unkonventionelle Brachfläche, Abrissprojekt mit oder ohne Bestandsimmobilie. Klingt alles interessant! Sie haben ein passendes Grundstück oder suchen einen Joint Venture Partner? Dann freuen wir uns auf ein Kennenlernen.

Unseren Ansprechpartner für Entwicklungspotenziale, Jens Kühnast, erreichen Sie jederzeit telefonisch unter **040 4689808-32** oder Sie schicken eine E-Mail an: **jkuehnast@wohnkompanie.de**

Mitgliedschaften

DGNB

ECORE
ESG-Circle of Real Estate

DIE WOHNKOMPANIE
Wir entwickeln Lebensräume

NACHHALTIGE QUARTIERS- UND GEBÄUDEENTWICKLUNG

ALS INVESTOR
PARTNER
SERVICE DEVELOPER

URBAINITY beschäftigt sich schon seit vielen Jahren intensiv mit innovativen Quartieren, nachhaltigen Gebäudeentwicklungen, eigenständigen Energieversorgungen, Mobilitätskonzepten und vielschichtigen Nutzungskonzepten – für modernes Wohnen und Arbeiten mit Zukunft. Nach 13 Jahren erfolgreicher Projektentwicklungen hat **URBAINITY** seit Mai 2021 die hauseigenen Werte, Kompetenzen und Visionen noch klarer formuliert und will als Taktgeber mit klaren Visionen den künftigen Transformationsprozess der Städte hin zu einem urbanen, ressourcenschonenden Lebensraum voller Vielfalt aktiv vorantreiben. Dazu gehören hocheffiziente Gebäude mit einem CO2-neutralen Betrieb, Gebäudebegrünungen und smarte Gebäudedigitalisierungen. Der Akquisitionsfokus liegt auf Quartierentwicklungen, verdichteten Geschosswohnungsbauten und neuen Arbeitswelten für zukunftsorientierte Unternehmen. **URBAINITY** arbeitet sowohl als Investor als auch Service Developer und unterstützt auch Städte und Kommunen bei innovativen Stadterweiterungsvorhaben. Neben der technischen und baulichen Kompetenz ist **URBAINITY** vor allem Vorreiter bei wirtschaftlichen Lösungen, auch unter Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten, damit das zukunftsfähige Bauen auch finanziell umsetzbar und sozialverträglich ist.

www.urbainity.eu

WER SIND WIR

Nachhaltigkeit im Kleinen
Die Geschäftsstelle des BFW Landesverbands Nord

MEHR ERREICHEN

Die Geschäftsstelle des BFW Landesverbands Nord baut keine Häuser. Dennoch kann sie zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. So hat sie in den vergangenen Jahren auf papierloses Arbeiten umgestellt. Die Drucker kommen nur noch selten zum Einsatz. Bei unseren Veranstaltungen achten wir vor allem auf nachhaltige Anbieter und die Reduktion von Kunststoffabfällen. Außerdem bieten wir für unsere Mitglieder vielfältige Fortbildungen zum Thema „Nachhaltigkeit“ an.

Bei den Veranstaltungen und in der Verbandskommunikation lenken wir immer wieder die Aufmerksamkeit auf soziale und nachhaltige Projekte – wie zum Beispiel die Arbeit von „Habitat for Humanity“.

Homeoffice hat der BFW Landesverband Nord schon lange vor Corona ermöglicht. Das fördert die Chancengleichheit und reduziert CO_2, weil Fahrtwege wegfallen. Apropos Chancengleichheit: Seit mehr als 15 Jahren wird die Geschäftsstelle von einer Frau geführt!

DR. VERENA HERFORT
Geschäftsführerin

CONSTANTIN DABELSTEIN
Referent für Research und Wissenstransfer

CARINA MEYER
Referentin für Kommunikation, Veranstaltungen und Social Media

ELENA POSCHKAMP
Assistentin der Geschäftsführung

IHRE ANSPRECHPARTNER

Vorstand

Profis aus der Praxis

Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich und wird alle drei Jahre neu gewählt.
Jedes Vorstandsmitglied ist selbst als Unternehmer aktiv.

v.l.: Kay Brahmst (Unternehmensgruppe Hermann Friedrich Bruhn); Dr. Claas Kießling (Wentzel Dr.),
Jan Petersen (stellv. Vorsitzende; AUG. PRIEN Bauunternehmung).
Sönke Struck (Vorsitzender; Struck Wohnungsunternehmen);
Christian Manke (Vertreter im BFW Bundesvorstand; Manke Grundstücksgesellschaft);
Volker Heins (stellv. Vorsitzende; Wohnungsunternehmen Plambeck),
Jens Scharfenberg (Schatzmeister; Möhrle Happ Luther); Marc Schauenburg (FRANK)
Nicht im Bild: Stefan Wulff (OTTO WULFF)

Überlegen Sie mal, welche Bedeutung eine Tür haben kann.

Eine Wohnungseingangstür von Daloc stoppt nicht nur Essensgerüche. Sie schützt auch gegen Feuer und giftigen Rauch sowie Einbrecher und Lärm. Sie macht es möglich, dass man sich in seiner Wohnung sicher und wohlfühlen kann.

Unsere Wohnungseingangstür ist so gebaut, dass sie jahrzehntelang hält, ohne dabei ihre schützenden Eigenschaften zu verlieren. Sie ist eine Investition fürs Leben. Und doch kostet sie nicht viel mehr als eine herkömmliche Tür. Wie ist das möglich?

Erfahren Sie mehr über die ultimative Wohnungseingangstür auf **daloc.de**

Doors with purpose.

DALOC

Save the Date: 05. Mai 2022

BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2022

Der **BFW** steht seit **75 Jahren** für verantwortungsbewusstes Bauen und Wohnen. Mittelständische Immobilienunternehmen müssen heute mehr denn je mit komplexen rechtlichen Vorgaben umgehen, während die Kosten immer weiter steigen. Auf unserem Jahreskongress zeigen wir Lösungen, bereiten Wege und verknüpfen die Akteure mit Politik und Verwaltung.

Die mittelständische Immobilienwirtschaft ist lokal verwurzelt. Die speziellen Herausforderungen in den einzelnen Bundesländern wollen wir mit unserem Kongress auf Bundesebene sichtbar machen, den politischen Gestaltern Wege und praxisnahe Lösungen aufzeigen und diese mit Ihnen diskutieren.

Wir freuen uns darauf, Sie am **05. Mai 2022** persönlich begrüßen zu können! Merken Sie sich den Termin schon jetzt vor.

Das ausführliche Programm geht Ihnen demnächst zu.

Für Mitglieds- und Partnerunternehmen bieten wir Ausstellungsflächen und Präsentationsmöglichkeiten. Melden Sie sich gern bei uns.

Veranstaltungsort:
AXICA
Kongress- und Tagungszentrum
Pariser Platz 3 GmbH
Pariser Platz 3
10117 Berlin

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
veranstaltung@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

NETZWERKEN 2.0

Austauschen, genießen, vernetzen

Von sportlich bis exklusiv: Neben Fachveranstaltungen organisiert der BFW Landesverband Nord verschiedene Events, bei denen das Netzwerken im Vordergrund steht – exklusiv für Mitglieder.
Dabei gibt es abseits des Büroalltags in ungezwungener Atmosphäre die Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen und bestehende zu vertiefen.

Zu diesen Formaten zählen:

- BFW Nord Landesverbandstag
- Expertenforum für Quartiersentwicklung
- Finanzierungssymposium
- Innovationsforum
- BFW Nord WeihnachtsEmpfang
- BFW Nord ImmoLounge
- BFW Nord Golf Cup
- NoIR – Norddeutsche Immobilien Regatta
- BFW Nord goes Austria – Netzwerken auf 3000 m

ANZEIGE

UNSERE MITGLIEDER

A

- Aareon Deutschland GmbH
- ABACUS Immo Consult GmbH
- ABG Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- ABR German Real Estate AG
- Adlershorst Immobilien GmbH
- Adolf Weber Management GmbH
- Adolph Haueisen GmbH
- AIREA GmbH
- ALBA Facility Solutions GmbH
- Anders Immobilien KG
- Andreas Aksif
- Architekt Martin Förster Generalplanungsges.. mbH
- Architekturbüro Hansmann
- Architekturbüro Paul-Günter Frank
- AUG.PRIEN Immobilien Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
- AVW Versicherungsmakler GmbH

B

- Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsges.mbH
- Baubetreuung Essen KG (GmbH & Co.)
- BAUSTOLZ Hamburg GmbH
- BECKEN Development GmbH
- Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG
- Behrens & Kauffmann Kommanditgesell.(GmbH & Co.)
- Benno und Inge Behrens Stiftung
- BILTON Real Estate GmbH
- Böttcher Haus Exclusiv GmbH
- BPD Immobilienentwicklung GmbH
- bulwiengesa AG
- BWH Bauwerk Hamburg GmbH & Co. KG

C

- cds Wohnbau Hamburg GmbH
- CORE Digital Engineering GmbH
- creareal GmbH
- Creberius Development GmbH

D

- Dein Haus Projektentwicklung mbH
- Deutsche Immobilien Entwicklungs GmbH
- Deutsche Reihenhaus AG
- Die Wohnkompanie Nord GmbH
- DKB Deutsche Kreditbank AG
- Dr. Hans Kersig Nachf.GmbH+Co.Vermietungs KG

ANZEIGE

SEMMELHAACK
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Wohnungsunternehmen SEMMELHAACK mit hohem Umweltbewusstsein

DIE IMMOBILIENBRANCHE STEHT VOR EINEM „GRÜNEN" WANDEL UND SETZT NACHHALTIGE STRATEGIEN.

Immobilien besitzen großes Potential, dem Klimawandel entgegenzutreten. Der **CO_2-Fußabdruck** von Immobilien ist kein neues Phänomen. In der Immobilienbranche stehen nicht nur die sozialen Auswirkungen von Wohnungsbau und Erschließung im Vordergrund, sondern es wird immer mehr auf die Auswirkungen auf die Umwelt geachtet, insbesondere auf CO_2-Emissionen.

Bei SEMMELHAACK sind wir uns der Tatsache bewusst, dass wir als Wohnungsunternehmen ganz besondere **Verantwortung für die Umwelt** tragen. Denn private Haushalte machen rund 40 Prozent des Gesamtenergiebedarfs aus und verursachen knapp ein Drittel der CO_2-Emissionen in Deutschland.

Deshalb achten wir bei unseren Gebäuden sowohl auf die größtmögliche Einsparung von Energie als auch auf deren möglichst ressourcenschonende Erzeugung.

SEMMELHAACK Wohnungsunternehmen | info@semmelhaack.de | www.semmelhaack.de

- Drees & Sommer SE
- DZ Hyp AG

E

- E.ON Energie Deutschland GmbH
- Eckart von Seydlitz
- Ed. Züblin AG Direktion Nord Gruppe Projektmanagement
- EL-PA GmbH
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Erich Thor Wohnungsunternehmen GmbH
- evoreal Projektentwicklung GmbH

F

- FRANK

G

- Garbe Immobilien-Projekte GmbH
- Garbers-Partner Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO. KG
- GCV Verwaltungsgesellschaft mbH
- Gebrüder Plambeck GmbH & Co. KG
- Gerlach Wohnungsbau AG
- GESA Bau GmbH
- Giesela Hielscher Grundstücksverwaltung
- Grossmann & Berger GmbH
- Grundstücksgemeinschaft Dude, Eisele
- Grundstücksges. Manke GmbH & Co. KG
- Grundstücksverwaltung Borgfelde GmbH & Co.
- Grundstücksverwaltung von Mallesch
- GSK Stockmann Partnerschaftsgesellschaft mbB
- GÜNTHER FRANKE GRUBER Bauherren GmbH
- GvW Graf von Westphalen

H

- HASPA Projektentwicklungs - und Beteiligungsgesellschaft mbH
- H. F. Bruhn GmbH & Co. KG
- Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
- Hamburger Feuerkasse Vers. AG
- Hamburgische Investitions- und Förderbank
- Hans E.H. Puhst Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG
- HANSA Bauträger- und Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG
- Hansa Energie Service GmbH & Co. KG
- HANSA Nord Baustoff-Vertriebs GmbH & Co.KG
- HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH
- Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co
- Hanseatischer Bauträger GmbH
- Hanseatischer Energie Dienst GmbH
- Hausmann Hausverwaltung GmbH
- Henry Berger Wohnungsunternehmen GmbH & Co. KG
- HGI Hamburgische Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG
- HGK Hamburger Grundstückskontor GmbH
- HGV Hamburger Gründstücksverwaltungsges. mbH & Co. KG
- HIBB Vermögensgesellschaft mbH
- HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
- Hinsch & Völckers KG (GmbH & Co.)
- HSP7 Real Estate GmbH

KALO
einfach persönlicher.

Gestalten Sie Ihre Immobilien zukunftssicher.

Mit **Smart Meter Gateways** von KALO profitieren Sie von der Bündelung der Verbrauchsdaten für Strom, Gas, Wasser und Wärme sowie zukünftiger Anbindungen z. B. von Ladesäulen, Heizungssteuerung, Photovoltaik. Alles herstellerunabhängig dank Interoperabilität.

Hochsichere Fernauslesung, erhöhte Verbrauchstransparenz und reduzierter Aufwand durch einen zentralen Dienstleister – deutschlandweit!

Sprechen Sie mit uns!
T 040 23775-337
christian.printz@kalo.de

www.kalo.de

DIE ENERGIEWENDE FORDERT NACHHALTIGKEIT MIT DIGITALEN LÖSUNGEN.

E-LADEINFRASTRUKTUR, STRATEGISCHER EINKAUF FÜR GAS, STROM UND MESSDIENSTLEITUNGEN

HANSA ENERGIESERVICE

HANSA ENERGIE SERVICE
GmbH & Co. KG

Ihr Ansprechpartner: Stefan Strenge

Tel.: +49 4122 98 181 01
Email: info@h-e-service.de

Esinger Straße 100
25436 Tornesch (Hamburg)

www.hansaenergieservice.de

I

- ICE Immobilien Consulting und Entwicklung GmbH
- ICON Immobilien GmbH
- IMENTAS Immobilienpartner GmbH
- Instone Real Estate Development GmbH
  Niederlassung Hamburg
- INTERHOMES AG
- Investitionsbank Schleswig-Holstein
- isn Immobilienservice Norderstedt GmbH

J

- Johann Bunte Bauunternehmung GmbH & Co.KG
  NL Hamburg Projektentwicklung
- Jones Lang LaSalle SE

K

- Kanada Bau AG
- Kantstein Architekten Busse+Rampendahl
  Partnerschaftsgesellschaft mbB
- Karl Danger Grundstücksverwaltung
- Kaufland Dienstleistung Nord GmbH & Co. KG
- Kersig GmbH & Co. KG Hausverwaltungen - Immobilien
- KFR- Kirchhoff Franke Riethmüller Partnerschaft von
  Rechtsanwälten mbB
- Klaus Böttcher Haus-und Grundstücksverwaltung
- Klaus Peter Urbach Grundstücksgesellschaft mbH
- KLUXEN & Co. Verwaltung GmbH
- Kock-Siedlung GbR-Familiengesellschaft
- Kock-Siedlung KG (GmbH & Co.)
- Kock-Siedlung Verwaltungs GmbH
- Köhler & von Bargen Projekte GmbH
- Kommanditgesellschaft Thor Grundvermögen GmbH & Co.

L

- Lehmann Immobilien e.K.
- Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
- Luserke Vermögensverwaltung GmbH

M

- MAGNA Real Estate AG
- Martens Deutsche Telekabel GmbH / PYUR
- Martin Kock
- Matrix Immobilien GmbH
- MC PERFECT GmbH
- meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG
- Mereal Management GmbH
- Michael Blachy Alster-Terrain Bau- und Grundstücks KG
- Michel Meisterhaus GmbH
- Möhrle Happ Luther Partnerschaft mbB
- Munk Immobilien Aps

N

- NBT Invest GmbH & Co KG
- Norddeutsche Grundvermögen
  Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
- Nordelbe Grundstücksgesellschaft mbH
- NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH
- Notare an der Palmaille
- Notariat Spitalerstrasse

O
- Oberthür & Partner Baurechtskanzlei
- Objektus GmbH
- Osborne Clarke
- Otto Livoni Freies Wohnungsunternehmen
- Otto Wulff Projektentwicklung GmbH

P
- PEG Projektentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
- Peter Möhrle Holding GmbH & Co. KG
- Peters + Peters Wohn- und Anlagenimmobilien GmbH
- PLUS BAU Projektentwicklungs GmbH
- PMI Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG
- Potenberg Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG
- PPF Immobilien Management GmbH
- PRIMUS developments GmbH
- Probst & Rixen Grundstücksverwaltungs GmbH
- Project Immobilien Wohnen AG
- projektwerke hamburg immobilienentwicklung
- Provinzial Nord Brandkasse AG Wohnungswirtschaft

Q
- QUANTUM Immobilien AG
- Quaterra Immobilien GmbH
- Quell Real Estate Verwaltungs- und Management GmbH

R
- Rechtsanwälte Costard Janssen Thun Schacht Kraft Notar und Rechtsanwälte
- REMAX - Immobiliengesellschaft mbh & Co. KG
- Rembert Rechtsanwälte Rembert Müller Putzier + Partner
- Richard Ditting GmbH & Co. KG
- Robert C. Spies GmbH & Co. KG Hamburg
- Robert Vogel GmbH & Co. KG
- Rockstone Real Estate GmbH & Co KG
- Rosenhof Ahrensburg Seniorenwohnanlage Betriebsgesellschaft mbH
- Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH
- Rosenhof Travemünde Seniorenwohnanlage Betriebsgesellschaft mbH

S
- SAGA Siedlungs-AG Hamburg
- S + T Landhaus GmbH
- Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB

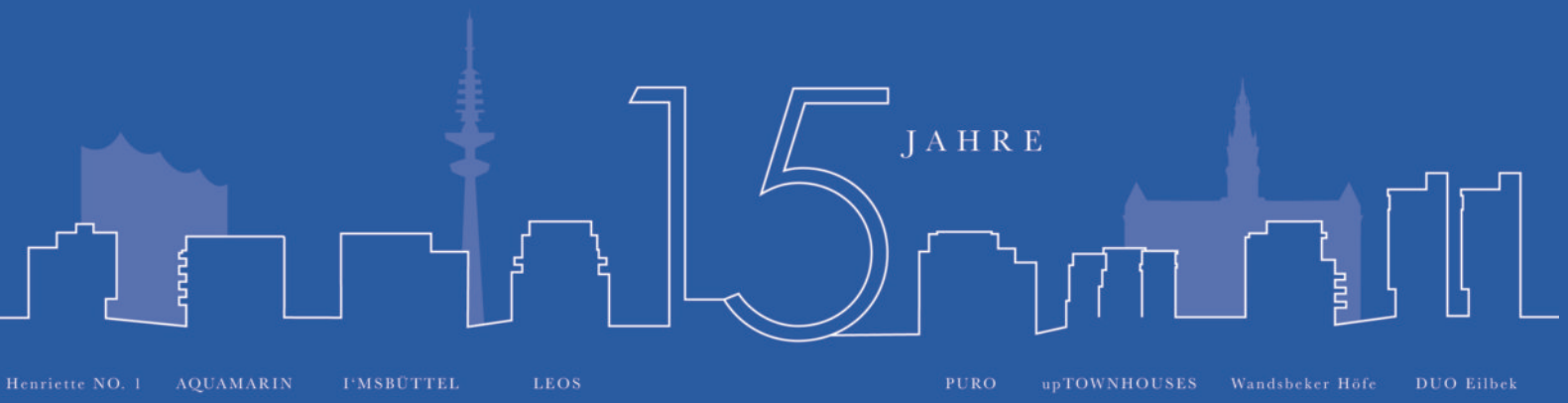
ANZEIGE

SENECTUS

Helthcare-Immobilien aus Experten-hand

SENECTUS GMBH
Torsten Rieckmann
Karnapp 25
21079 Hamburg
Telefon 040-6077951-0

www.senectus-gmbh.de



VON DER VISION ZUR WIRKLICHKEIT - 15 JAHRE WPH

Hanseatischer Unternehmergeist und soziale Verantwortung prägen die wph Vision seit nunmehr 15 Jahren. Wohnbau hat langfristige Auswirkungen auf das Bild der Stadt und das Wohlbefinden ihrer Einwohner. Für uns bedeutet Wohnbau daher, der Zukunft eine Form zu geben. Nach eineinhalb Jahrzehnten schauen wir nun auf eine ganze Reihe erfolgreicher Projekte zurück. Dazu gehören Premiumimmobilien, wie das AQUAMARIN an der Elbmeile, stylische Wohnobjekte wie die upTOWNHOUSES oder innerstädtische Konversionen wie unsere aktuellen Projekte BARMBEKER JUNG und I'MSBÜTTEL.

Weitere Projekte, z.B. in den Hamburger Stadtteilen Altona und Eilbek sind bereits in Planung. Erfahren Sie mehr unter www.wph-immo.de!

BARMBEKER JUNG

Das BARMBEKER JUNG ist genauso konzipiert, wie es klingt. Charmant, ehrlich, clever, eben genau wie die Leute dort. Die Eigentumswohnungen von zwei bis vier Zimmern bieten modernen Wohnkomfort mit Ausblick ins Grüne. Alle 30 Wohnungen bieten Ihnen Loggien, Balkone oder Terrassen mit Ausblick nach Süden. Und in nur wenigen Minuten erreichen Sie die 150 Hektar große grüne Lunge, den Hamburger Stadtpark, ganz bequem zu Fuß. Hier genießt man Natur pur, wenn man gerade mal nicht die eigenen vier Wände genießen möchte.

Projektwebsite: www.barmbeker-jung.de

I'MSBÜTTEL

Projektwebsite: www.imsbüttel.de

In Eimsbüttel identifiziert man sich mit seinem Stadtteil, man ist eben Eimsbütteler oder wie wir sagen: I'MSBÜTTEL. Hier kommen unterschiedlichste Menschen zusammen, die eines vereint: Sie genießen das Leben. Alleinstehende, genauso wie Familien. Deshalb ist das I'MSBÜTTEL ein Objekt mit Wohlfühlgarantie von einem bis zu vier Zimmern. Die 31 Wohneinheiten beinhalten darüber hinaus einen Gemeinschaftsraum und zwei Penthäuser mit Fahrstuhl-Anschluss bis ins oberste Geschoss.

Rothenbaumchaussee 44 | 20148 Hamburg
Tel.: +49 40 2111657-0 | Fax: +49 40 2111657-29
E-Mail: info@wph-immo.de | Web: wph-immo.de

wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

- Senectus GmbH
- Sparda Immobilien GmbH
- Sparkasse Südholstein
- Stefan & Axel Schaffarzyk KG
- steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
- Struck Wohnungsunternehmen GmbH
- Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

T

- Tattersall Lorenz Immobilienverwaltung und -management GmbH
- Techem Energy Services GmbH
- Terrabaltic Bau- und Grundstücksges. mbH
- Theodor Schöne GmbH
- Thor Wohnungsbau GmbH

U

- U.Friedrich Grundstücksverwaltung
- Urban Future Development GmbH
- URBAINITY Development GmbH
- Vattenfall Europe Sales AG
- Verwaltung Dr. Ing. Daniel Dreyer

W

- Wenzel Dr. Vertriebs GmbH
- WICHERN Baugesellschaft m.b.H Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
- Wielant Hoffmann GmbH
- Wilhelm Rohde Grundstücksgesellschaft
- Wintherbek Projektentwicklung GmbH
- WIR - Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- WITTHÖFT Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG
- Wittlinger Immobilien GmbH&CoKG
- Wohnungsbaugesellschaft Schütt mbH & Co. KG
- Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack
- Wohnungsbaugesellschaft Neustadt GmbH
- Wohnungsbaugesellschaft Rebien mbH
- Wohnungsunternehmen Denker GmbH
- Wohnungsunternehmen Heimfeld GmbH
- Wohnungsunternehmen Theo Urbach GmbH+Co.
- Wohnungsverwaltung ALTONA-Otawiweg GmbH
- Wohnungsverwaltungs GmbH Neubukow
- wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

ANZEIGE

Homeoffice, Homeschooling, Videokonferenzen, Streamingdienste: Unser Verbrauch an Datenvolumen wächst rasant. Dies ist nicht nur ein mittelfristiger Nebeneffekt der Pandemie, sondern spiegelt auch eine grundsätzliche Verlagerung digitaler Aktivitäten in den eigenen vier Wänden wider.
willy.tel ist für den digitalen Wandel exzellent aufgestellt. Denn mit dem Ausbau unseres hochmodernen, leistungsfähigen Glasfasernetzes nehmen wir seit Jahren die Vorreiterrolle des digitalen Fortschritts in Hamburg ein.

Bis heute konnten wir rund 20 Hamburger Baugenossenschaften, zahlreiche Wohnungsunternehmen und Bauträger von der Überlegenheit unseres Glasfaser- und Multimedianetzes überzeugen. Inzwischen sind 350.000 Haushalte angeschlossen und täglich werden es mehr.
Die Digitalisierung unseres Lebens schreitet rasant voran – und mit willy.tel als Partner behalten Sie immer den Anschluss.
Denn Sie wissen ja: Wir verbinden Hamburg.

Wir sind für Sie da:
040/696963-500

www.willytel.de
wowi@willytel.de

willy.tel

AVW
Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Verhütung von Leitungswasserschäden

Die Verhütung von Leitungswasserschäden ist eines der wesentlichen Versicherungsthemen der Wohnungswirtschaft. Leitungswasserschäden verursachen nicht nur hohe Kosten, sondern bedeuten oft auch lange Reparatur- und Trocknungsarbeiten und führen zu Unzufriedenheit bei Mietern. Speziell für die Wohnungswirtschaft hat die AVW Unternehmensgruppe deshalb im **FORUM LEITUNGSWASSER** gemeinsam mit Experten der Schadenprävention und Technischen Entscheidern der Branche eine effektive und praxistaugliche **Strategie zur Verhütung von Leitungswasserschäden** erarbeitet und in einem technischen Leitfaden zusammengefasst. Das neue Leitungswasserschaden- Managementsystem der AVW transportiert die Erkenntnisse in die Praxis und unterstützt Unternehmen dabei, zukünftige Schäden zu verhindern.

So unterstützt Sie die AVW mit dem FORUM LEITUNGSWASSER:

- Praxistaugliche Strategie für die Wohnungswirtschaft zur Schadenverhütung
- Technischer Leitfaden zum Download
- Informations-Pool
- Spezifische Schadenanalyse per Business Intelligence
- Individuelle Präventionsberatung anhand der eigenen Schadendaten
- Experten-Netzwerk
- Regelmäßige Informationen per Newsletter

Mehr Informationen auf: **forum-leitungswasser.de**

AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstraße 5 | 20097 Hamburg | Tel.: +49 (40) 2 41 97 - 0
E-Mail: service@avw-gruppe.de | www.avw-gruppe.de
www.forum-leitungswasser.de

ROBERT VOGEL GMBH & CO
KOMMANDITGESELLSCHAFT

Verlässlich | Partnerschaftlich | Kompetent | Beständig

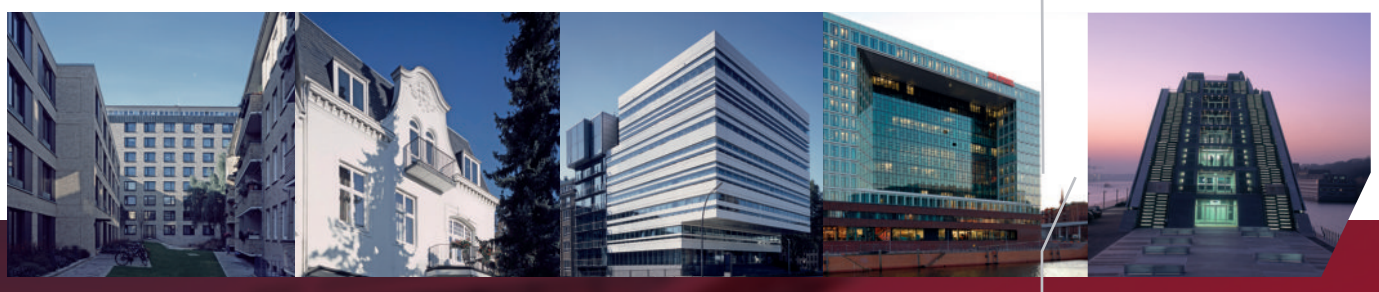
Seit mehr als 100 Jahren entwickelt, baut und vermietet ROBERT VOGEL Immobilien auf eigenen Grundstücken in Hamburg. Zum Bestand zählen 1.900 Mietwohnungen und rund 100.000m² Gewerbeflächen in 15 Stadtteilen – unter anderem in Alsterdorf, Barmbek, Harvestehude, Niendorf, Othmarschen, Winterhude und Wilhelmsburg.

„Nachhaltigkeit hat bei uns Tradition. Das bedeutet, Verantwortung für unsere Heimatstadt Hamburg und ihre Menschen zu übernehmen: Wir schaffen Raum für gutes Wohnen, Arbeiten und Leben."

– John Patrick Leyba, Geschäftsführender Gesellschafter in fünfter Generation.

„In den letzten Jahren haben wir unseren Bestand modernisiert – und wir machen weiter! Jetzt werden wir auch wieder neuen und dringend benötigten Mietwohnraum in Hamburg schaffen."

– Peter Pfeffer, Geschäftsführer



www.robertvogel.de

IMPRESSUM

Herausgeber

Landesverband Nord

BFW Landesverband Nord e. V.
Pelzerstr. 5 – 20095 Hamburg
www.bfw-nord.de – info@bfw-nord.de

Texte / Redaktion

CCAW PR und Text
www.ccaw-pr.de

BFW Landesverband Nord / Dr. Verena Herfort

Gestaltung und Satz

BFW Nord Service GmbH / Carina Meyer

Druck

Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
www.klingenberg-rompel.de

Bildnachweise

S. 3, 5, 57: Markenwert; Pia Demirayakli / BFW Nord
S. 15: BFW Bundesverband
S. 19,21: ARGE Arbeitsgemeinschaft f. zeitgemäßes Bauen e.V.
S. 22/23: BSW Hamburg; Bianca Engel / Matthias Friedel
S. 25: Oberthür & Partner
S. 26/27: Walter Schießwohl / Andreas Klingberg
S. 30-33: FRANK; Kathrin Stahl /Drees & Sommer SE
S. 35: OTTO WULFF
S. 36-37: Semmelhaack Wohnungsunternehmen / Ivo von Renner /
Garbe Immobilien-Projekte
S. 40-41: SAGA Unternehmensgruppe; Angela Pfeiffer
S. 44: GSF Hamburg:
S. 47: SEE More
S. 49: Behrendt Gruppe; Oliver Heissner
S. 51: Behrens Stiftung
S. 58: Carolin Thiersch
Grafiken: Adobe Stock

Alle Urheber und Verlagsrechte sind vorbehalten. Nachdruck – auch auszugsweise – und die Vervielfältigung auf fotomechanische oder sonstige Weise ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Keine Haftung für externe Inhalte.
2. Ausgabe, Februar 2022

Das Beste kommt **zum Plus.**

Seit 23 Jahren sind wir Norddeutschlands **Experte im Neubau.**

Sie brauchen ein Vertriebsteam für Ihr Projekt, das einzelvertieblich und global verkaufen kann? Sie wünschen ein Vermietungsteam, das mit Charme und Fachkenntnis Ihr Projekt zu einem zukünftigen Zuhause macht? Sie sind interessiert an einem Grundstück für Ihr neues Projekt? Wir sind immer auf der Suche nach strategischen Partnerschaften.

Kommen Sie für ein persönliches Kennenlernen gerne bei uns auf einen Kaffee vorbei.
Wir freuen uns ebenso über eine Einladung zum Pitch.

Ihr Anprechpartner: Christian Peters
Geschäftsführender Gesellschafter

T: 040 413 455 460
M: 0172 265 02 20
E: c.peters@ppimmo.de

Ihr Anprechpartner: Philipp Gruf
Geschäftsführender Gesellschafter

T: 040 413 455 441
M: 0162 304 69 99
E: gruf@ppimmo.de

PETERS PETERS
Hand drauf.

Mitglied im BFW, sowie bereits efolgreich in der Vermarktung für dessen Mitglieder:
Peters+Peters Wohn- und Anlageimmobilien GmbH | Mittelweg 22
20148 Hamburg | 040 - 444 001 | ppimmo.de

www.BFW-Nord.de