

Colab Quarterly.

Ideen für die Stadt
von morgen.

**Munich
Urban
Colab**

Bauen und Wohnen neu denken



Editorial

03

Auftaktreportage

Mit frischen Ideen, mehr Flexibilität und Mut aus der Wohnungskrise.

04

Interview: Andrea Gebhard

Im Gespräch erklärt Andrea Gebhard, warum Individualisierung auch ein Verlust ist und warum es Neubaugebiete schwer haben.

07

Innovationsplattform BEFIVE by UnternehmerTUM

Mit Kooperationen, Digitalisierung und Robotik in die Zukunft.

11

Weniger ist mehr

Beispielhafte genossenschaftliche Projekte denken Gemeinschaft und Wohnen völlig neu.

14

Interview: Elisabeth Merk

Die Münchner Stadtbaurätin erläutert, wie in der Metropolregion mehr Wohnraum entstehen soll.

17

Vom Office zum Wohnen

Die Studie der Immobilienberatung JLL zeigt, wo Potenziale, aber auch Hürden liegen.

19

Interview: Melanie Hammer

Die Unternehmerin fordert einen weiblichen Blick auf Stadtentwicklung – davon profitieren alle.

21

Learnings

24

What's next

25

Editorial



Liebe Leserinnen und Leser, liebe Freunde des Munich Urban Colab,

Ideen für das Wohnen von morgen – danach haben wir in dieser Ausgabe des Colab Quarterly gesucht. Nach Ansätzen also, die das Wohnen bezahlbar und sozial integrativer machen. Künftig – aber auch schon heute. Denn wir stecken in einer echten Krise. Bezahlbarer Wohnraum ist mehr als knapp, besonders in München. Dabei wächst hier die Bevölkerung rasant, bedingt durch die wirtschaftliche Prosperität dieser Region, aber auch durch Flüchtlinge. Und ausgerechnet in dieser Situation erlebt die Immobilienbranche ihre erste richtige Krise seit Jahrzehnten.

Gute Ideen sind also gefragt. Wir liefern ein paar. Zum Beispiel: mehr Flexibilität bei der Umnutzung bestehender Immobilien. Büro zu Wohnen – warum nicht mehr davon? Ein Hemmnis, nicht nur hier: die starren und komplizierten Regulierungen. Deutschland reguliert sich zu Tode. Dieses führt auch dazu, dass die Nachverdichtung in unseren urbanen Zentren eher langsam vorankommt.

Ein weiterer Weg zu mehr Wohnraum: der soziale Wohnungsbau. Der wurde in Deutschland zuletzt runtergefahren. Das war ein Fehler – auch nach Meinung der Experten, die vor einigen Wochen auf einem Wohnungsbau-Panel im Munich Urban Colab diskutierten.

Überhaupt – hier im Munich Urban Colab entstehen viele spannende Ansätze für mehr Wohnraum. Federführend ist hier die Innovations-Initiative für die Bauwirtschaft BEFIVE. Deren Chef glaubt: Technologie und die Zusammenarbeit zwischen etablierten Anbietern und Start-ups kann in Deutschland einen Wohnungsturbo zünden. Mehr dazu im Beitrag von Simone Fasse ab [Seite 11](#).

Aber Technologie allein wird es nicht lösen. Wir werden auch neue Wohnformen brauchen, die dem Individualismus der vergangenen Jahre etwas entgegensetzen: Gemeinschaft. Das macht im Exklusivinterview mit dem Colab Quarterly die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Andrea Gebhard, sehr klar ([Seite 07](#)). Und auch unser Beitrag über Wohngenossenschaften ([Seite 14](#)) verdeutlicht: Die Art, wie wir zusammenleben wollen, hat reale Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt – und auf seine Probleme.

In diesem Sinne wünschen wir Euch und Ihnen wie immer eine gehaltvolle Lektüre – und freuen uns auf Anregungen.

Sabine Hansky, Creative Director und **Alexander Gutzmer, Chefredakteur**

Ideen für das Wohnen von morgen

Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Doch die Krise ist lösbar, wie die Veranstaltung „Inspiration & Talk“ zum Thema Wohnungsnot im Munich Urban Colab zeigte.

Text: Alexander Gutzmer

Es gibt Zahlen, die lösen bei Politikerinnen und Politikern das kalte Grausen aus. Die Zahl 400.000 dürfte für die Bundesbauministerin Clara Geywitz so eine sein. So viele neue Wohnungen pro Jahr hatte sie nämlich mal versprochen. Aber die Realität sieht bekanntlich anders aus. Die Zahl sinkt eher, in diesem Jahr dürften es gerade mal halb so viele werden. Experten sagen sogar: Bundesweit fehlen momentan rund 700.000 Wohnungen. Bis 2025 könnten es bis zu 1 Million sein. Und die ohnehin zaghaften Ansätze vom letzten Baugipfel im Kanzleramt dürften auch nicht kommen. Sie wurden kassiert, um das eklatante Haushaltsloch notdürftig zu stopfen.

Dabei steckt das Land in einer veritablen Wohnungskrise. Klar, der Terminus „bezahlbares Wohnen“ ist dehnbar und wird auch mitunter etwas freigiebig verwendet. Aber angesichts

von anhaltender Migration ist klar: Es fehlen Wohnungen. Gerade im unteren Preissegment ist Wohnraum knapp. Und das wirkt sich auch makroökonomisch aus. Auch gut ausgebildete Fachkräfte werden wohl kaum in ein Land ziehen, von dem sie fürchten müssen, dass es ihnen keinen entsprechenden Wohnraum anbieten kann.

Die Frage stellt sich also: Was tun gegen die Wohnungsnot? Darüber haben Ende vergangenen Jahres auch Expertinnen und Experten aus Immobilienwirtschaft und Bauindustrie im Munich Urban Colab diskutiert. Das Gute: Das Potenzial für mehr Wohnungsbau ist durchaus da. Zum Beispiel im Bestand. Speziell in den neuen Bundesländern stehen rund 400.000 Wohnungen leer. „Wohnungsnot ist vor allem in Ballungszentren ein Problem“, sagte Erdal Bektas, Geschäftsführer ehret+klein



Inhalt

Development GmbH.

Hier könnte mehr Flexibilität helfen. Mit der Umnutzung bestehender Immobilien zum Beispiel von Büro zu Wohnen ist die Branche durchaus konstruktiv befasst. Aber: Noch geschieht das zu selten. Ein Problem: Die Rahmenbedingungen für die Baubranche sind aktuell extrem schwierig. Zinsanstieg und Baukostenexplosion im vergangenen Jahr haben dafür gesorgt, dass zur Zeit eher Vorsicht herrscht statt Aufbruchstimmung. Die Pleiten von Entwicklern wie Euroboden oder Signa verunsichern die Branche zusätzlich. Und konsequent reagiert hat die Bundesregierung bisher nicht. Das Bauministerium verfügt zudem nur über vergleichsweise wenig Mittel. Und an den komplizierten Regeln im Baugesetzbuch arbeitet sich die Ministerin bisher ohne großen Erfolg ab.

Die starren und komplizierten Regulierungen hemmen überall. Sie sind beispielsweise auch ein Grund dafür, weshalb das Wohnen in Hochhäusern bislang nicht so schnell vorankommt wie von vielen gewünscht. Denn klar ist: Wenn Grund und Boden knapp sind, ist der Schritt in die Vertikale auch fürs Wohnen konsequent. Diskutiert wurde dies zuletzt auf einem Event vom Urban Land Institute und den Immobilienberatern von JLL in München. Und auch in Berlin debattiert man das Wohnen in der Höhe. Experten sehen darin Chancen. Die Berliner CDU macht sich für mehr Hochhäuser in der Hauptstadt stark. In einem Positionspapier mit dem Titel „Radikal – Hochhäuser als Leuchttürme der Stadtentwicklung“ fordern die Abgeordneten einen Hochhausentwicklungsplan für Berlin.

»Wir müssen immer versuchen, den gesellschaftlichen Mix abzubilden. Nur so entstehen lebenswerte Stadtteile.«

• Matthias Ottmann

Doch die alleinige Lösung sind Wohntürme natürlich nicht. Darauf wies auch gerade Berlins Bausenator Christian Gaebler hin. „Manchmal hat man den Eindruck, es gilt im Moment als die Königslösung, zu sagen: Wir bauen lieber 100 Meter hohe Wohnhochhäuser, dann müssen wir woanders nichts mehr bauen.“ Das werde aber nicht funktionieren, insbesondere dann, wenn man primär bezahlbares Wohnen haben will.

Jedenfalls gilt vorerst: Wohnen bleibt teuer. Experten erwarten in diesem Jahr einen deutlichen Anstieg der Mieten in

Deutschland. Es herrscht ein Nachfrageüberhang, der sich verschärfen wird. Die Mietpreise steigen also weiter.

Überraschend, dass es parallel dazu immer weniger sozialen Wohnungsbau in Deutschland gibt. Die Zahl der Wohnungen, die aus der Sozialbindung herausfallen, ist derzeit deutlich höher als die Zahl der neu entstandenen Sozialwohnungen. Erdal Bektas forderte auf dem Panel im Munich Urban Colab, dass die Besteuerung im sozialen Wohnungsbau grundlegend angepasst werden müsste.

Aber: Reine Sozialviertel funktionieren auch nicht. Es kommt auf eine gute Mischung an. TU-Professor Matthias Ottmann ergänzte: „Wir müssen immer versuchen, den gesellschaftlichen Mix abzubilden. Nur so entstehen lebenswerte Stadtteile.“

Hier könnte ein Teil der Lösung liegen. Der Gedanke des Quartiers wird künftig stärker ausgebaut und handlungsleitend werden. Denn hier bietet sich die Chance, aus vorhandener Bausubstanz mit punktuellen Interventionen etwas



←
Manuel Götzendörfer,
Chef der Innovations-Initiative
BEFIVE

»Leider sieht jeder fünfte Bauunternehmer in digitalen Technologien eine Gefahr für sein Geschäftsmodell.«

• Manuel Götzendörfer

Neues zu schaffen, das aber das Bestehende intelligent nutzt. Gute Beispiele gibt es bundesweit. In Landsberg am Lech realisiert ehret+klein gerade am Papierbach ein komplett neues, integrativ geplantes urbanes Quartier. Und in Backnang nördlich von Stuttgart gilt das Quartier „Backnang West“ als zukunftsweisend. Das Projekt der Internationalen Bauausstellung „StadtRegion Stuttgart“ geht momentan in die Umsetzung. Der Siegerentwurf von Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitektur sieht drei Teilquartiere vor, die jeweils von neuen Erschließungswegen und grün gestalteten Uferbereichen profitieren. Zudem sollen historische Fabrikgebäude integriert, für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen umgebaut und um Wohnnutzung aufgestockt werden.

Auch die Art, wie wir bauen, muss sich verändern, kostengünstiger und einfacher werden. Viel Hoffnung macht Beo-



↑
Markus Richthammer,
Vorstand bei Max Bögl



→
Susanne Kraus,
Abteilungsleiterin Projektentwicklung,
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

»Die Flexibilisierung von Richtlinien ist wichtig und richtig.«

- Susanne Kraus

bachtern in diesem Zusammenhang die Debatte um den Gebäudetyp E. Dies zeigte sich auch auf der Veranstaltung im Munich Urban Colab. „Die Flexibilisierung von Richtlinien ist wichtig und richtig“, sagte etwa Susanne Kraus, Abteilungsleiterin Projektentwicklung, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH. Der neue Gebäudetyp E soll mehr Freiheiten erlauben. Alle Speakerinnen und Speaker sahen in ihm viel Zukunftspotenzial.

Ein weiterer Weg zu mehr Wohnraum: die Digitalisierung. Auf diese setzt etwa Manuel Götzendörfer. Der Chef der Innovations-Initiative BEFIVE glaubt: Die Baubranche muss sich deutlich schneller digitalisieren als bisher. „Leider sieht jeder fünfte Bauunternehmer in digitalen Technologien eine Gefahr für sein Geschäftsmodell.“ Das wollen sie mit BEFIVE ändern, indem sie etablierte Unternehmen für neue Technologien begeistern und bei der Anwendung aktiv unterstützen – „insbesondere durch die Zusammenarbeit mit Start-ups“, so Götzendörfer.

Unter baukulturellen Aspekten skeptisch gesehen wurde bisher das serielle Bauen. Doch gerade hier findet ein Umdenken statt, seit Architekturbüros wie FAR frohn&rojass in

Berlin zeigen, wie viel gute Gestaltung sich mit vorgefertigten Bauteilen realisieren lässt. „Wir müssen dieser Bauweise mehr Vertrauen schenken“, sagte in München Markus Richthammer, Vorstand beim Baukonzern Max Bögl. Bisher kommt diese Bauart im deutschen Wohnungsbau nur auf einen Anteil von etwa fünf Prozent. Richthammer: „Viele verbinden damit triste Plattenbauviertel, aber serielles Bauen ist nicht eintönig. Es gibt sehr viele architektonisch spannende Ansätze, und wir müssen zeigen, was möglich ist.“

Und dann setzen Experten auch auf die noch stärkere Umnutzung von Gewerbeflächen. Denn der Leerstand von Gewerbeimmobilien steigt, die Umnutzung in Wohnfläche ist also naheliegend. Speziell in der Landeshauptstadt München ist der Anteil an Gewerbeimmobilien enorm hoch. „Zum Teil ist das gebaute Brachfläche. Ich sehe hier sehr großes Potenzial“, sagte etwa Matthias Ottmann, der neben seiner Professur an der TU das Büro für Stadtentwicklung „Urban Progress“ leitet.



Erdal Bektas, Geschäftsführer ehret+klein Development GmbH
Sabine Hansky, Director, Munich Urban Colab



Matthias Ottmann, TU-Professor und
Leiter des Büros für Städteentwicklung
„Urban Progress“

Fazit

Ja, eine Krise ist da, unlösbar ist sie aber nicht. Notwendig ist ein Umdenken und der Verzicht auf immer mehr Regulierung, Bürokratie, maximale Sicherheit in allen Lebenslagen. Deutschland muss sich ein Stück weit neu erfinden. Diese Neuerfindung aber kann am Ende zu einem offeneren, optimistischeren und lebenswerteren Land führen – inklusive mehr bezahlbarem Wohnraum.

Andrea Gebhard leitete die Abteilung Grünplanung der Landeshauptstadt München, bevor sie Geschäftsführerin der Bundesgartenschau München 2005 GmbH wurde. Seit 2006 ist sie selbstständige Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin und seit 2009 Partnerin im Büro mahl • gebhard • konzepte in München. Sie ist stellvertretende Stiftungsratsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur und seit 2021 Präsidentin der Bundesarchitektenkammer.



Mehr Gemeinschaft wagen!

Wenn Wege aus der Wohnungsnot gesucht werden, sind nicht zuletzt die Architektinnen und Architekten gefragt. Sabine Hansky und Alexander Gutzmer sprachen mit Kammerchefin Andrea Gebhard.

Text: Sabine Hansky und Alexander Gutzmer

Alexander Gutzmer: Frau Gebhard, Deutschland beklagt die Wohnungsknappheit, zugleich liegt der Bausektor darnieder. Was muss geschehen, damit wir wieder mehr bauen?

Die Misere hatte sich ja schon länger angedeutet. Nun kamen aber mit den gestiegenen Zinsen, der Inflation und den galoppierenden Energiepreisen viele zusätzliche Negativfaktoren zusammen. Eine Rolle spielten auch die kollabierenden Lieferketten. Das Resultat ist jedenfalls, dass das Bauen momentan für viele nicht mehr auskömmlich ist.

Sabine Hansky: Aber zu wenig gebaut wurde auch vor der aktuellen Krise.

Das Problem ist, dass niemand einen sozialen Geschosswohnungsbau neben dem eigenen Heim haben möchte.

Ich erlebe das gerade in einem konkreten Projekt in München-Trudering. Alle sind dagegen, gegen mehr Verkehr, zu viele Menschen. Man möchte einfach keine Veränderung.

Gutzmer: Olaf Scholz hat vorgeschlagen, wieder großformatig auf der grünen Wiese zu bauen.

Das ist aber doch sicher nicht der richtige Weg. Es ist problematisch, noch mehr Flächen in Anspruch zu nehmen. Große stadtnahe Gebiete wie damals in Riem gibt es heute auch kaum mehr.

Hansky: Was also tun?

Wir brauchen eine breitere gesellschaftliche Debatte. Wie soll sich unsere Gesellschaft entwickeln? Man muss den Menschen offen sagen, dass sich gerade etwas ändert und dass

Messestadt Riem



auch sie ihre Lebensmodelle ändern werden. Der Flächenbedarf pro Person steigt ständig. Vielleicht müssen wir uns ein wenig von unserem Individualismus verabschieden. Denn dieser bedingt nun einmal sehr viel Bauen.

Hansky: Klingt nach einer neuen Sharing-Kultur. Und wir sind als Gesellschaft ja auch bereit, viele Dinge zu sharen. Aber speziell im Bereich Wohnen scheint der Gedanke noch nicht angekommen zu sein. Ist diese Vorstellung denn

überhaupt realistisch? Beziehungsweise, wie kommt die Gesellschaft darüber ins Gespräch?

Wir müssen einfach positive Beispiele kommunizieren. Das Wohnen wird ja viel diskutiert. Nur beschränkt sich die Debatte auf Kritik an Bauministerin Geiwitz. Das greift aber zu kurz. Wir müssen anders zusammenleben. Wir müssen verstehen, dass das Leben in der Gemeinschaft schön sein kann und dass die totale Individualisierung auch eine Verarmung darstellt.

Hansky: Sie heben stark auf die soziale Komponente des Wohnens ab. Dennoch gibt es natürlich auch politische Hebel. Diese wurden zuletzt auf dem Baugipfel diskutiert. Was hat dieser gebracht? Passiert jetzt etwas?

Es passiert einiges. Beispielsweise wird der von der Bayerischen Architektenkammer vorgeschlagene Gebäudetyp E zwischen den Ministern verhandelt. Die Stellplatzsatzungen werden überarbeitet. Und auch verbesserte Abschreibungen sind im Gespräch.

Gutzmer: Gehen Ihnen die Maßnahmen weit genug?

Ich denke man kann sich viele Maßnahmen ansehen, auch Zinsförderprogramme. Aber natürlich kann man sich immer mehr wünschen.

Gutzmer: Insgesamt gewinnt man den Eindruck: Die Handlungsfreiheiten des Staates werden enger.

Stimmt. Ich halte es auch für falsch, in der jetzigen Lage die Schuldenbremse rigoros umzusetzen. Wir hatten einen langen Investitionsstau, den müssen wir nun aufheben. Bahn, Schulen, Krankenhäuser – überall herrschte Stillstand, den wir überwinden müssen.

Hansky: Und wir sind uns einig: Der Staat muss auch selber wieder in den Wohnungsbau einsteigen. Den Rückzug seit den 1990ern sehen heute viele als Fehler an.

Das war der Zeitgeist. Viele Städte haben damals ihre Wohnungsbestände verkauft. München war hier eher die Ausnahme, es wurde keine einzige Wohnung verkauft.

Hansky: Trotzdem ist die Lage hier noch angespannter als anderswo. Und Grundstücke wurden schon verkauft oder?

Das ja. Aber Städte wie Dresden haben ihren kompletten Bestand an Sozialwohnungen veräußert. In München hat sich der damalige Bürgermeister Ude standhaft gezeigt. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gewofag und GWG

haben all ihre Wohnungsbestände behalten. Ich habe damals viel mit Bürgermeister Ude gesprochen, weil ich die damalige Bundesgartenschau leitete.

Gutzmer: Noch mal zum Verkauf: War vielleicht auch der Verkaufsdruck nicht so hoch, weil München eine recht finanzstarke Stadt war und ist?

Nein, der Druck war hier genauso hoch wie anderswo. Es herrschte die Annahme, dass wir keinen Wohnungsbau mehr brauchen. Das ändert sich jetzt. Und zugleich findet eine Preisbereinigung statt. Die Preise gehen zurück, in Hamburg beispielsweise um 15 Prozent.

Hansky: Ein weiterer politisch diskutierter Punkt sind die unterschiedlichen Bauordnungen in den einzelnen Bundesländern.

Wir merken schon, dass unsere Struktur als föderalistischer Staat mitunter zum Problem wird. Deshalb haben wir als Bundesarchitektenkammer eine Musterbauordnung vorgelegt. Hoffen wir, dass die umgesetzt wird. Man kann Föderalismus auch zu weit treiben. Und die regionalen Unterschiede im Bausegment waren früher stärker.

Gutzmer: Den Gebäudetyp E wollen Sie bundesweit ausrollen.

Natürlich. In Bayern ist er schon Bestandteil der Bauordnung. Wir brauchen aber auch die Begleitung durch das Bundesjustizministerium. Das Thema Rechtssicherheit spielt hier eine große Rolle, weil man ja bestimmte DIN-Normen bewusst nicht anwendet.

Hansky: Wer muss an dieser Stelle umdenken?

Vor allem die Bauherren. Die DIN-Normen stifteten ihnen Sicherheit. Insgesamt wird künftig die Anfangsphase im Bauprozess intensiver. Das zeigt sich auch im Bereich der Stellplatzsatzungen. Wenn diese fallen, brauchen Quartiere

umfassendere Lösungen, Mobilitätshubs. Ich war gestern in einer Jury, in der ein solcher Mobilitätshub Thema war. Derlei Lösungen sind aufwendig, aber machen Quartiere letztlich bezahlbarer, variantenreicher und flexibler.

Gutzmer: Wie steht es um die Baugenehmigungen?

Auch hier müssen wir viel schneller werden. Die Verantwortlichen müssen sich immer fragen, was muss jeweils wirklich geprüft werden? Das Problem: Wir sind nun mal ein Volk der Kläger. Gerichtsverfahren gegen den Nachbarn sind Volkssport.

Gutzmer: Einen Mentalitätsshift braucht es auch bei einem anderen Thema: dem seriellen Bauen. Viele Architektinnen und Architekten haben hier immer noch Berührungsangst. Was kann man dagegen tun?

Das fängt schon mit dem Begriff an. Ich spreche lieber von Modulen oder vorgefertigten Bauten. Das klingt nicht danach, als würden ganze Siedlungen gleich ausschauen.

Gutzmer: Architekten wie Mäckler oder Kollhoff dürften dennoch skeptisch bleiben.

Die beiden stehen natürlich auch für eine, sagen wir, andere Haltung. Es gibt inzwischen ja gute Beispiele. Der Luisenblock, den Sauerbruch Hutton gerade für den Bundestag realisiert haben, ist aus meiner Sicht sehr gelungen.

Hansky: Wie können Sie als Kammer das Thema Vorfertigung treiben?

Indem wir aufklären und offene Plattformen schaffen. Wir initiieren gerade viele Diskussionsrunden, auch mit den großen Wohnungsbaugesellschaften. Das Schöne ist ja: Durch den Druck, günstig zu bauen, entsteht hier gerade etwas Neues.

»Es geht darum, ökologische, soziale, ökonomische und baukulturelle Aspekte zu verbinden. Durch eine radikale Bauskepsis ist nichts gewonnen.«

- Andrea Gebhard

Hansky: Lässt sich dieser Ansatz auch mit der Idee des Holzbaus kombinieren?

Ja, das geht. So werden die Module noch mal ökologischer.

Gutzmer: Stimmt. Wobei die Ökobilanz vom Holzbau nicht immer positiv ausfällt.

Kommt darauf an, wo Sie Holz herbekommen. Das Baumaterial von Franken nach Kanada zu transportieren, macht natürlich keinen Sinn. Zum Glück wird unsere Datenbasis zunehmend besser. Der Baukostenindex BKI berechnet inzwischen den CO₂-Ausstoß je Gebäude recht präzise.

Gutzmer: Und dann geht es auch um den architektonischen Ausdruck. Ein Vorteil des Holzbaus ist, dass hiermit quasi eine Architektursprache der Nachhaltigkeit geschaffen wird.

Ja, es geht auch um eine Ästhetik des Nachhaltigen. Übrigens auch, was den Umgang mit Bestandsgebäuden angeht. Auch hier gibt es gelungene Ansätze. Für mich ein sehr schönes Beispiel: Umbau der Zentrale des Deutschen Alpenvereins in München von Hiendl Schineis und Element A Architekten. Das war ein 70er-Jahre-Bürogebäude vom Langenscheidt-Verlag, das nun umgebaut und aufgestockt wurde.

Grüne Wiesen nahe der Messe-Muenchen



»Man muss neuen Stadtteilen Zeit geben. Neubaugebiete haben es nicht leicht.«

- Andrea Gebhard

Hansky: Klingt auch nach Nachverdichtung.

Da werden wir nicht drum herumkommen. Wir können nicht einfach neue Grünflächen irgendwo erschließen. Der Ansatz der Umnutzung von Bürogebäuden führt da weiter, gerade auch in Richtung Wohnen.

Gutzmer: Gut, dass überhaupt noch gebaut wird. Von jungen Architekten hört man ja mitunter, angesichts der Ökoprobeme dürfe man eigentlich gar nicht mehr bauen.

Das erscheint mir aber als etwas weltfremd und ideologisch. Es geht darum, ökologische, soziale, ökonomische und baukulturelle Aspekte zu verbinden. Durch eine radikale Bau-skepsis ist nichts gewonnen.

Gutzmer: Ich finde wichtig, dass Sie den Aspekt der Kultur ansprechen. Architektur ist gebaute Kultur.

Die Menschen haben immer gebaut und werden immer bauen. Auch das Weiterbauen und Umbauen ist ja nicht neu. Es bietet die Chance, Orte neu zu denken und ihre Geschichte nicht zu negieren. Denken wir nur an Venedig. Die Stadt ist immer weitergebaut worden.

Hansky: Sehen Sie denn noch Konversionsflächen?

Ja, beispielsweise bei Kasernen. In München ist hier die Bayernkaserne zu erwähnen. Wir gehen gerade in eine neue Epoche der Umbaukultur ein. Das finde ich spannend.

Hansky: Die Stadt häutet sich – Büro oder Kaserne zu Wohnen, Straße zur autofreien Zone.

Wir denken heute Straßenräume als Aufenthaltsräume. Ich habe das schon im Studium vertreten, kam mir damals aber als Außenseiterin vor. Heute ist das Gemeingut.

Hansky: Wobei nicht jede autofreie Zone gelingt. Die Sendlinger Straße in München hat aus meiner Sicht wenig Aufenthaltsqualität.

Erst mal ist wichtig, dass die Autos weg sind. Nun kann man da umgestalten. Ein weiteres Gebiet ist die Sonnenstraße. Hier haben wir ja das Konzept „Boulevard Sonnenstraße“ vorgeschlagen. Befahren wird die Straße dann auf der Ostseite, nur noch von der Tram.

Hansky: Andere Vorschläge gehen noch weiter und schlagen eine durchgängige Parkanlage vom Sendlinger Tor bis zur Brienner Straße vor.

Ich denke hier pragmatisch. Wir wollen das doch jetzt umsetzen.

Gutzmer: Eine Herausforderung bei der Autofrei-Idee scheint mir zu sein, dass die bestehende Architektur immer mitzudenken ist. Vielleicht war das das Problem bei der gescheiterten Autobefreiung in der Berliner Friedrichstraße?

Das ist ein schwieriger Ort mit problematischen Proportionen. Ich würde einen Wettbewerb vorschlagen.

Hansky: Wie sehen Sie Neubaugebiete wie München-Freiham? Man hat den Eindruck, hier wurde erst ein Mobilitätskonzept entwickelt und dann der Raum drumherum.

Ich denke, man muss neuen Stadtteilen Zeit geben. Neubaugebiete haben es nicht leicht. Das haben wir in Riem gesehen und sogar in der Hafencity in Hamburg.

Hansky: Viele finden die Hafencity tatsächlich tot.

Das ist nicht mein Eindruck. Sie muss sich sicher noch entwickeln, wird aber von der Stadtgesellschaft angenommen.

Gutzmer: Insgesamt reden wir momentan viel von der Raumplanung. Im Grunde schlägt gerade die große Stunde der Landschaftsarchitekten.

Es stimmt: Wir sind momentan viel gefragt. Was mich freut.



Mit Kooperation und Digitalisierung in eine neue Ära der Bauwirtschaft

Gemeinsam mit zahlreichen Partnern arbeitet die Innovationsplattform BEFIVE im Ökosystem an einer neuen Zukunft von Bauen und Wohnen.

Text: Simone Fasse

»Wir bringen Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette zusammen.«

- Manuel Götzendörfer

Wie können sich Bau- und Immobilienunternehmen nachhaltiger und digitaler aufstellen? Antworten und konkrete Lösungen liefert die Innovationsplattform BEFIVE, die 2018 von der UnternehmerTUM ins Leben gerufen wurde. BEFIVE steht dabei für „Built Environment Focused Innovations, Ventures & Enterprises“, und der Name ist Programm. Denn im Zentrum der Arbeit von Managing Director Manuel Götzendörfer und seinen Teams steht immer die übergreifende Vernetzung und Kollaboration von verschiedenen Partnern im Ökosystem. „Wir bringen Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette zusammen“, so Götzendörfer.

BEFIVE fungiert dabei in verschiedenen Rollen, neben der Kooperationsplattform wird beispielsweise die Umsetzungsbegleitung und die strategische Beratung in Projekten angeboten. Dabei kann BEFIVE nicht nur auf die eigene zehnköpfige Kernmannschaft zurückgreifen, sondern auch auf den Methodenbaukasten der gesamten UnternehmerTUM sowie ein großes Netzwerk aus Industrieunternehmen und Start-ups. „Wir bringen Branchen- und Innovations-Profis zusammen und treiben neue Entwicklungen mit unseren Partnern voran“, bringt es Götzendörfer auf den Punkt.



Manuel Götzendörfer ist Managing Director von BEFIVE bei UnternehmerTUM München. Er bringt mit seinem Team und in Kooperation mit etablierten Unternehmen, Start-ups und Wissenschaft Innovationen im Gebäudesektor voran.

Diese neuen Entwicklungen sind gerade in der Bau- und Immobilienwirtschaft aus seiner Sicht dringend nötig. Beispiel Vorfertigung: In einem gemeinsamen Projekt mit Partnern wie Bayerische Hausbau, GC Gruppe, Hilti, Holcim, Knauf, Max Bögl und Peri zeigte BEFIVE, wie in Zeiten von Fach- und Arbeitskräftemangel Menschen in der Wertschöpfungskette entlastet und zielgenauer eingesetzt werden können, wie sich Ineffizienzen vermeiden und Baukosten senken lassen, welche konkreten Systemlösungen es gibt und warum der Modulbau in diesem Zusammenhang noch immer ein Nischendasein führt. Ein Ergebnis des Prozesses: „Viele Unternehmen denken beim industriellen Bauen an wenig qualitätvolle Fertighäuser, User nicht an die gesamte Bandbreite der Vorfertigung“, erklärt Götzendörfer. Diese würden jedoch heute eine immer ernster zu nehmende Option, weil vorgefertigte Bauelemente besser plan- und produzierbar seien. Die Prozesse auf der Baustelle konzentrieren sich künftig zunehmend auf eine optimierte Endmontage.

Das unterstreicht auch Markus Richthammer, Vorstand bei Max Bögl. Der Konzern zählt zu den Pionieren im Modulbau. „Serielles und modulares Bauen kann ein entscheidender Hebel sein, um die Hürden zur Schaffung von Wohnraum zu verhindern und mehr Tempo in die Prozesse zu bringen. Deutschland kommt aktuell nur auf einen Anteil von etwa fünf Prozent modular gebauter Wohnungen. Viele verbinden damit triste Bauweise, aber serielles Bauen ist alles andere als eintönig. Es gibt sehr viele architektonisch spannende Ansätze und wir müssen zeigen, was möglich ist.“ Richthammer, der langjährige Erfahrung aus der Automobilwirtschaft mitbringt, sieht: „Der Bau ist traditionell sehr fragmentiert aufgestellt. Dadurch entstehen zu wenig übergreifende Optimierungsansätze. Aus diesem Grund ist es wichtig, früh in Partnerschaften zu arbeiten. Schon in der Planungsphase ist es relevant, gewerkeübergreifende Teams zusammenzustellen, um gemeinsame Ziele zu setzen.“ Götzendörfer erwartet in Zukunft völlig andere Workflows und weniger Unternehmen im Prozess. „Wir sind beispielsweise



Roboterlift
„Liftbot“

»Industrielles Bauen wird als Strömung stärker, auch der Einsatz von Automatisierung und Robotik wird zunehmen.«

- Markus Richthammer

davon überzeugt, dass sich die Rolle der Planer stärker in Richtung Beratung verändert und weniger kleinteilig wird.“ Aus den Erkenntnissen eines aktuellen Foresight-Projekts zieht er zudem den Schluss: „Industrielles Bauen wird als Strömung stärker, auch der Einsatz von Automatisierung und Robotik wird zunehmen.“ Die Digitalisierung ist für Götzendörfer einer der stärksten Treiber für Veränderungen. „Viele Bauunternehmer sehen digitale Technologien noch immer als eine Gefahr für ihre Geschäftsmodelle“, weiß der BEFIVE-Chef, der sieht, wie sich Wertschöpfungsketten verändern. „Wir haben kein Interesse daran, Handwerker aus dem Markt zu treiben, sondern ihnen zu zeigen, wo Potenziale liegen, damit sie am Markt künftig bestehen können.“ Aufklärungsarbeit steht bei BEFIVE ganz oben auf der Agenda. Etablierte Unternehmen für neue Technologien begeistern, sie bei der Anwendung aktiv unterstützen und durch die Kooperation mit Start-ups Innovation voranbringen, das gelingt beispielsweise gemeinsam mit dem Münchner Team von KEWAZO. „Unsere Mission bei KEWAZO ist es, das Leben von Bauarbeitern einfacher zu machen“, erklärt CEO Artem Kuchukov. Das Unternehmen baut den Hebe-roboter „Liftbot“, um Gerüstbauer buchstäblich zu entlasten. Für die Entwicklung des Liftbots war auch der Maker Space der UnternehmerTUM über den Zugang von BEFIVE hilfreich.



←
Markus Richthammer
Vorstand, Max Bögl

Neben der Hardware- steht zudem die Softwareentwicklung bei KEWAZO im Fokus. „Wir konzentrieren uns auf die Digitalisierung des Materialflusses hinter den Prozessen vor Ort“, so Kuchukov. „Wir haben herausgefunden: Wer weiß, wie der Materialfluss läuft, weiß auch, wie es auf der Baustelle zugeht. Indem wir unseren Kunden mehr Transparenz über ihre Prozesse bieten, können wir ihr Verständnis zu Projekten beeinflussen, und dies führt zu einer Verhaltensänderung auf ihrer Seite. Man kann nicht ändern, was man nicht messen kann, und die heutigen Baustellen sind völlige Black Boxes.“

»Unsere Mission ist es, das Leben von Bauarbeitern einfacher zu machen.«

- Artem Kuchukov

Auch das Münchner Start-up CONXAI hebt Potenziale über die Digitalisierung. Das Team entwickelt eine codefreie KI-Plattform für die Baubranche und will dazu beitragen, ungenutzte Daten zu erschließen. Durch den stärker datengesteuerten Ansatz können bessere Entscheidungen getroffen und Arbeitsabläufe automatisiert werden. „Unsere No-Code-Plattform ermöglicht es auch Nicht-Tech-Anwendern, schnell und kostengünstig KI-gestützte Lösungen zu entwickeln“, erklärt Sharique Husain, Gründer und CEO von CONXAI.

Die Zusammenarbeit mit BEFIVE bringt für die Start-ups vor allem Vorteile beim Matchmaking. „Die Kontakte zu potenziellen Partnern und Kunden sind unser wichtigster Nutzen aus der Zusammenarbeit mit BEFIVE“, sagt KEWAZO-Chef Kuchukov. Und Markus Richthammer von Max Bögl unterstreicht: „Wir glauben an übergreifende Ansätze, wie sie auch BEFIVE verfolgt“, sagt Markus Richthammer. „Deshalb schätzen wir diese Kooperation sehr.“



←
Artem Kuchukov,
CEO bei KEWAZO

Weniger ist mehr

Neue genossenschaftliche Projekte zeigen: Die Zukunft im Bauen könnte in reduzierten Objekten liegen, die den Fokus auf die Gemeinschaft richten. Auch Modelle wie „Servus Maria“ in Gersthofen denken Wohnen völlig neu.

Text: Simone Fasse

Für Manuel Niederhofer ist es eine „soziale Utopie“, für die Stadt Gersthofen nahe Augsburg ein zukunftsweisendes Immobilienprojekt. Wo früher Maria Steiner ihre Gäste mit duftendem Kuchen und frischem Kaffee bewirtete, soll bald das gemeinsame Leben im Mittelpunkt stehen.

Auf ihrem Grundstück im Zentrum von Gersthofen planen die Erben der 1990 verstorbenen Unternehmerin „ein Dorf im Kleinen“, erzählt Manuel Niederhofer, Leiter der Projektentwicklungsgesellschaft der Familien Niederhofer und Schumacher, die ihre Erfahrungen aus der Gastronomie, Hotellerie und dem Tourismus nutzen wollen, um „Servus Maria“ aktiv zu betreiben. Zukünftig soll das Haus in die Maria Steiner Stiftung übergehen.

Dabei ist das Projekt weit mehr als ein Mehrgenerationenhaus. „Wir denken von der Nutzung her, nicht von der Fläche“, erklärt er das Konzept der Holz-Hybridkonstruktion, mit der im kommenden Jahr 50 Wohnungen, betreutes Wohnen, > 300 qm Gemeinschaftsflächen, Urban Farming, Co-Working für Heilberufe, Boarding-House, hauseigenes Car- und Lastenrad-Sharing, aber vor allem ein Ort der Begegnung im Stadtkern von Gersthofen geschaffen werden soll. „Wir sind zuversichtlich, dass wir zusammen mit der Stadt in den nächsten Monaten das Baurecht beschlossenen bekommen. Die Stadt, Politik und Bürger stehen voll hinter Servus Maria.“ Hier entsteht möglicherweise die Blaupause für einen neuen Ansatz zu bauen. Seriell, teil-



↑
Servus Maria,
Perspektive von oben

Nordfassade
↓



»Wir gestalten, schaffen und sichern geschützte Lebensräume, in denen sich die Menschen und die Gemeinschaft jeden Tag neu, nachhaltig und sorgenfrei entfalten können.«

- Familie Niederhofer



Forum
Treppe



Forum von
oben



Servus Maria,
Nordgarten



modular, individuell reduziert und maximiert für die Gemeinschaft. „Wir gestalten, schaffen und sichern geschützte Lebensräume, in denen sich die Menschen und die Gemeinschaft jeden Tag neu, nachhaltig und sorgenfrei entfalten können“, so die Mission der Familie.

Weniger Haustechnik, stattdessen der Einsatz von künstlicher Intelligenz in der Verwaltung, um Kosten zu senken. „Eine Immobilie zu verwalten, ist heute hoch automatisierbar“, weiß Manuel Niederhofer. Hinzu kommen kleinere Grundrisse, Reduktion auf das Wesentliche und Nötige ist die Devise. Über allem steht: den Lebensraum vor Immobilienspekulanten zu sichern. „Indem wir selbst als Bauherren und Betreiber agieren, gewähren wir eine dauerhafte Stabilität für unsere Mieterschaft und die Geschäftspartner. Unsere Immobilien bleiben, solange sie ökonomisch tragfähig sind, im Familieneigentum“, so das Ziel. „Wir sehen uns als Unternehmerfamilie in einer lokalen Verantwortung“. Durch konsequentes Ausschalten von „Zwischenhändlern“ der Immobilienbranche bei gleichzeitigem Einsatz von intelligenter Technologie geht die Familie selbst mehr ins Risiko und folgt somit der Logik der Disruption, wie wir sie aus der Technologiebranche kennen. „Mit unserem disruptiven Ansatz können wir das Wohnungsbaudilemma angehen und bezahlbaren Wohnraum schaffen.“

Deshalb steht nicht nur die Vermietung im Vordergrund, sondern auch die gesellschaftliche Rolle dieses neuen Puzzleteils im Stadtkern. Mit Blick auf die Vorgaben der ESG-Regulativen und der aktuell angespannten Lage in der Bauwirtschaft zeigt sich Manuel Niederhofer nach eigener Aussage „superentspannt“. Die Krise begünstige sogar die eigene Strategie. Sein Appell: „Verzicht motiviert nicht, Verzicht bringt Ablehnung. Es liegt an uns, Alternativen unseres Verständnisses der Immobilienbranche zu entwickeln, die die Reduktion auf das Wesentliche mit Freiheit und Lebensfreude verbindet.“

Diesen Ansatz teilt auch das Projekt der WOGENO, eine Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen in München. Südöstlich der Landeshauptstadt, in Bad Aibling, sind etwa 22 Wohnungen in herkömmlichen Grundrissen entstanden, dazu ein Gemeinschaftsraum und ein Gästeappartement plus Garten. Der längliche Holzbau ist dabei der Gegenentwurf zum Smart Home. Hier machen die Mieter das Licht einfach mit dem Schalter an, komplizierte Haustechnik und neue Grundrisse sucht man hier vergebens – so bleiben die Kosten niedrig. „Wir bewegen uns hier am unteren Rand der Bauvorschriften“, erklärt Thomas Kremer, Vorstand der WOGENO eG und Geschäftsführer der Cohaus München GmbH, einer WOGENO-Tochter.

Optisch raffinierter, aber ebenfalls wenig digital ist das Wabenhaus „MAMA“ mit der experimentierfreudigen Genossenschaft als Betreiber. Im Würfel-Einerlei von München Riem ist hier ein überraschender Gegenpol entstanden. Denn das Gebäude setzt sich aus sechseckigen, horizontal aufeinander gestapelten wabenförmigen Röhren zusammen, die zu einem Cluster in Form eines großen Wabenstocks montiert wurden. Die in der Natur weitverbreitete Struktur erlaubt dabei nicht nur intelligente Kombinationsmöglichkeiten von Raumeinheiten. Das Wabencluster sei auch optimal für genossenschaftliches Leben, so die Planer: gemeinschaftlich, sozial, einbindend und mit Öffnung zur Nachbarschaft.



Das Wabenhaus "MAMA" in München Riem

Diese besonderen Projekte zählen im Geschäft von Thomas Kremer derzeit zu den wenigen Lichtblicken. Denn vor allem im Innenstadtbereich wächst der Druck von allen Seiten. „Bis vor zwei Jahren war noch Schwung da, aber jetzt herrscht durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Stillstand“, berichtet Kremer. Die Stadt München unterstütze zwar nach Kräften, denn: „Genossenschaften tragen zur Stabilisierung eines Viertels bei, die Mieterschaft spielt oft eine entscheidende Rolle im sozialen Nachbarschaftsgefüge.“

Aber: Es kommen kaum neue Objekte hinzu, längst gibt es nicht nur bei der WOGENO einen Mitgliederstopp, die Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Genossenschaftsmodell

übersteigt das Angebot bei Weitem. „Wir hoffen alle, dass es wieder anders wird“, sagt Thomas Kremer, der auch bauwillige Gruppen bei der Neugründung von Genossenschaften berät. „Die Akteure für innovative Projekte stehen bereit, aber nur, wenn die wirtschaftlichen Risiken überschaubar sind.“

Wie schaffen wir mehr Wohnraum in der Metropolregion München, Frau Merk?

Welche Hebel hat die Stadt, um mehr Menschen mit Wohnungen zu versorgen? Colab Quarterly hat bei der Münchner Stadtbaurätin Elisabeth Merk nachgefragt.

Text: Simone Fasse

In der Bundesrepublik fehlen mehr als 700.000 Wohnungen – speziell im preisgünstigen Bereich. Besonders angespannt ist die Situation in den Ballungsräumen und Großstädten – und da wiederum besonders in München: Laut einer Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft aus dem Jahr 2019 wurden in München im Zeitraum 2016 bis 2018 gerade einmal 70 Prozent der benötigten Neubauwohnungen auch gebaut. 80.000 Wohnungen fehlen aktuell. Die Wohnkosten liegen mittlerweile 81 Prozent über dem Durchschnitt, Tendenz steigend. Warum

wurden trotz Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) in den letzten Jahren immer weniger sozial geförderte Wohnungen gebaut?

Um möglichst viele Wohnungen und vor allem bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen, bündelt die Stadt hierfür verschiedene Maßnahmen. Das seit 1989 bestehende wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ bildet die Grundlage, um günstige Wohnungen anbieten

Interview

Elisabeth Merk

Professorin Elisabeth Merk ist Architektin und seit 2007 Stadtbaurätin von München.



zu können. Hierzu zählen die Programme des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus, die kontinuierlich weiterentwickelt und vereinfacht werden. Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ hat der Stadtrat im Dezember 2022 zwei Milliarden Euro bis 2028 für sozialen und klimagerechten Wohnraum zur Verfügung gestellt. Dabei wurden gerade die Programme des geförderten Wohnungsbaus finanziell deutlich aufgestockt. Zudem hat die Stadt mit dem befristeten Teuerungsausgleich für den Konzeptionellen Mietwohnungsbaus mit 270 Millionen Euro im Frühjahr 2023 auf die gestiegenen Baukosten reagiert.

Hansky: Ist die SoBoN das falsche Instrument?

Die SoBoN hat sich seit ihrer Einführung bewährt und dazu beigetragen, dass im Zusammenhang mit der Ausweisung von neuem Baurecht auf Flächen, die mit der

SoBoN entwickelt wurden, in München über 59.000 Wohnungen – davon über 16.000 geförderte Wohnungen – entstanden sind.

Der anhaltend hohe Druck auf den Wohnungsmarkt, gerade im unteren und mittleren Preissegment, machte es notwendig, die SoBoN nach der im Jahr 2017 erfolgten letzten Fortschreibung im Jahr 2021 erneut weiterzuentwickeln – insbesondere mit dem Ziel, mehr langfristig gesicherten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei wurden u. a. die Bindungsfristen deutlich verlängert.

Dass aktuell weniger gebaut wird, hängt nicht mit der SoBoN zusammen. Vielmehr handelt es sich um eine Gemengelage verschiedener Faktoren:

- gestiegene Baukosten und Bauzinsen verbunden mit einer Kaufzurückhaltung,
- steigende Grundstückspreise durch geringe Flächenverfügbarkeit.

Wenn aufgrund der wirtschaftlichen Situation insgesamt weniger gebaut wird, werden zwar auch weniger Wohnungen nach der SoBoN errichtet – ohne dieses Instrument würden aber auf privaten Grundstücken gar keine preisgebundenen Wohnungen entstehen.

Die Landeshauptstadt München hat selbstverständlich das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. die Voraussetzungen dafür zu schaffen. Sie muss neben dem Bau von Wohnungen aber auch andere Aspekte berücksichtigen, etwa die Versorgung mit Grün- und Freiflächen, den Bau von Schulen und Kindertagesstätten oder den Klimaschutz. Leitmotiv ist die Stadt im Gleichgewicht.

Hansky: Welche Hebel hat die Stadt sonst?

Stadteigene Grundstücke werden nicht mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht vergeben. Zudem fördern wir genossenschaftlichen Wohnungsbau, und mit der Münchner Wohnen (Fusion der beiden Münchner Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG) hat die Stadt zudem einen schlagkräftigen Player auf dem Markt geschaffen.

Hansky: Deutschland leidet unter Wohnungsknappheit, und die IBA Metropolregion München befasst sich mit dem Thema Mobilität – und nicht explizit mit dem Thema Wohnen. Warum?

Die Internationale Bauausstellung Metropolregion München steht unter dem Motto „Räume der Mobilität“. Denn als wachsende Region brauchen wir nicht nur Wohnraum, sondern auch neue, identitätsstiftende öffentliche Räume mit Qualität. Die Mobilität der Zukunft muss gleichzeitig einfach und nachhaltig sein. Nicht nur in den urbanen Räumen, sondern vor allem auch in den ländlichen Räumen der Metropolregion.

Hansky: Wie hängen die Themen Wohnen und Mobilität zusammen?

Wie eng Wohnen und Mobilität zusammenhängen, zeigt, dass rund 80 Prozent unserer Wege zu Hause beginnen oder enden. Die persönliche Wohnsituation bestimmt, wie sich jemand bewegt und welche Verkehrsmittel in Anspruch genommen werden. Deshalb werden die beiden Themen in der IBA auch als Ganzes gedacht. In der Siedlungs- und Freiflächenentwicklung zeigen sich wesentliche Hebel, um Mobilität positiv zu beeinflussen. Die neuen Räume der Mobilität brauchen mehr Identifikation, mehr Begegnung, mehr Baukultur. Die Menschen und ihr Zusammenleben in der Region stehen im Mittelpunkt der IBA.

Hansky: Beim Baugipfel des Bundes wurden 14 Maßnahmen gegen Wohnungsnot und die stagnierende Bautätigkeit beschlossen. Sind das Ihrer Meinung nach die richtigen Hebel? Was fehlt?

Aktuelle Ereignisse (russischer Angriffskrieg auf die Ukraine, hohe Inflation, gestiegene Bau- und Energiekosten, Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank) haben die Situation auf dem ohnehin angespannten Münchner Wohnungsmarkt weiter verschärft. Es ist daher folgerichtig, dass die Bundesregierung ein breites Maßnahmenpaket auf den Weg gebracht hat, um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu forcieren.

Das Maßnahmenpaket folgt dem Ziel, das die Landeshauptstadt München bereits mit ihrem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ beschritten hat. Es ist ein wichtiger Schritt zur Ankurbelung der Baukonjunktur, um mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger zu realisieren. Wichtig ist die unbürokratische Umsetzung der Maßnahmen. Die dafür vorgesehenen Finanz-

mittel hätten für große Ballungsräume wie München gerne noch höher ausfallen können. Schon vor Jahren hat sich die Stadt entschlossen, nicht mehr den Bau bzw. Erwerb von Eigentum zu fördern, sondern ausschließlich den Bau von Mietwohnungen. Entsprechend richtet die Stadt ihre Wohnungsbaupolitik aus.



Von Büroflächen zu Wohnräumen: Wie gelingt die Umwandlung?

Der Mangel an verfügbaren Mietwohnungen könnte zumindest teilweise durch die Umnutzung von Bürogebäuden kompensiert werden, zeigt eine Studie der Immobilienberatung JLL. Doch auf dem Weg dorthin gibt es noch einige Hürden.

Text: Simone Fasse



»Jede neue Wohnung ist eine gute Wohnung.«

• Markus Trost



„Büroflächen zu vermieten“ – diese Schilder gehören zum Stadtbild. Angesichts des steigenden Drucks auf dem Mietmarkt wird der Ruf nach einer Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen vor allem in Großstädten deshalb immer lauter. In einer aktuellen Studie hat die weltweit tätige Immobilienberatung JLL die Chancen solcher Umnutzungen für deutsche Metropolen genauer untersucht.

Laut JLL-Bericht gibt es allein für München einen jährlichen Bedarf von 9.800 Wohneinheiten gegenüber einem erwarteten Fertigstellungsniveau von 6.500 Einheiten. Leer stehende Büroflächen in den sieben A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart bieten ein Potenzial für insgesamt fast 20.000 Wohnungen, die im Jahr 2025 zur Verfügung stehen könnten.

Doch wie könnte eine Umnutzung funktionieren? Die Herausforderungen bei der Umwandlung von Büros in Wohnungen sind vielschichtig und umfassen baurechtliche sowie technische und wirtschaftliche Aspekte. Baurechtlich bedarf jede Nutzungsänderung einer neuen Baugenehmigung. Technisch stellen die Anpassung der Versorgungseinrichtungen, wie Heizung und Sanitäranlagen, und die Erfüllung von Wohnstandards, etwa bei Lärmschutz oder Belichtung, weitere Hürden dar. Auch die zu erwartende Wohnqualität, etwa durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zu Erholungsflächen, sind wichtige Faktoren. Wirtschaftlich können hohe Umbaukosten, die Notwendigkeit umfangreicher baulicher Veränderungen und die Anpassung an gesetzliche Bestimmungen die Rentabilität beeinträchtigen.

„Bislang war die Umwandlung für Projektentwickler und institutionelle Anleger eher schwierig, da die Anreize fehlen“, erklärt Markus Trost, Executive Director Urban Developments und Niederlassungsleiter München bei der weltweit tätigen Immobilienberatung JLL. Er kennt den Markt und weiß: Corona hat einiges verändert – Beschäftigte verbringen durchschnittlich nur noch 3,5 Tage im Büro. Unternehmen müssen ihren Mitarbeitenden und neuen Talenten deshalb etwas bieten. „Attraktive Lagen, Gebäude mit Grundrissen, die moderne Arbeitskonzepte ermöglichen – gerade auch bei größeren Gesuchen –, sind aktuell weiter stark nachgefragt“, sagt Trost. Und auch wenn der Eindruck vielleicht ein anderer ist: „Die aktuelle Leerstandsquote im Hinblick auf gewerbliche Mietobjekte ist derzeit etwa für München mit 5,2% gering“, so der Experte. „Der Markt teilt sich, im Umland ist der Leerstand höher.“

Neben den potenziellen Einnahmen spielen die mit der Umnutzung verbundenen Kosten eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung pro oder contra Konversion. JLL-Berechnungen gehen davon aus, dass die durchschnittlichen Umbaukosten für die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in den

sieben A-Städten zwischen 1.700 und 2.200 Euro/m² betragen und damit im Durchschnitt um fast 50 Prozent niedriger ausfallen, als für einen Neubau. Auch die CO₂-Emissionen liegen deutlich niedriger. Trotzdem spielen Umnutzungen von Büros zu Wohnungen mit Ausnahme einzelner Projekte bislang kaum eine Rolle. Es gebe jedoch viel Bewegung, beobachtet Markus Trost. Die Wohnungsmieten ziehen deutlich an, versprechen also höhere Einnahmen. Das Beleben von Quartieren und die Verbesserung der städtebaulichen Qualität liege darüber hinaus im Interesse nicht nur der städtischen Stakeholder.

In Ulm zeigt sich schon heute, wie es funktionieren kann. Wo früher bei Iveco Magirus Motoren und Getriebe gefertigt wurden, sind in einer Nutzungsmischung verschiedene Einheiten aus Wohnen, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Freizeit entstanden und in einen aufgewerteten öffentlichen Freiraum eingebettet worden. Trost spricht deshalb im Konversions-Zusammenhang gern auch von „Büro zu X“, denn: „Das Ziel sollten gemischte Quartiere sein, wir wollen ja nicht von einer Monokultur in die nächste.“ Während in Ulm vor allem Lofts gebaut wurden, sieht der JLL-Experte auch großes Potenzial für 1-Zimmer-Appartements oder kleinere Grundrisse.

Der JLL-Bericht zeigt: Trotz aller Herausforderungen könnte die Konversion künftig wenigstens einen kleinen Beitrag zur Minderung des Wohnungsmangels darstellen. „Wir wollen nun Projekte aus der Immobilienwirtschaft heraus identifizieren und damit an die Stadt herangehen“, kündigt Trost für München an. Denn schließlich gilt nicht nur hier: „Jede neue Wohnung ist eine gute Wohnung.“

Die wenigsten Männer hinterfragen ihre Sichtweise

Zeit für einen Perspektivenwechsel. Städte und Gemeinden nehmen gerne für sich in Anspruch, für alle da zu sein. Das Stadtbild ist hingegen von Männern dominiert wie kaum ein anderer Bereich unseres Lebens. Häuser und Infrastruktur werden auch heute noch vorrangig von Männern geplant und gebaut. Melanie Hammer von der BHB Unternehmensgruppe ist eine der wenigen Frauen an der Spitze eines Projektentwicklers und Bauträgers. Sie versucht innovative, nachhaltige und ganzheitliche Immobilien zu entwickeln, die den Bedürfnissen aller Menschen gerecht werden.

Interview

Melanie Hammer



Melanie Hammer ist Leiterin der BHB Unternehmensgruppe und blickt als studierte Ingenieurin der Architektur ganzheitlich auf den Städtebau.

Wurden Städte bisher aus einer vorwiegend männlichen Perspektive geplant?

Ja, größtenteils schon. Blickt man auf bedeutende Stadtentwicklungsprojekte wie Le Corbusiers funktional aufgeteilte Stadt und die Charta von Athen, zeigt sich, dass diese in erster Linie von männlichen Vorstellungen geprägt waren. Bestrebungen, den städtischen Raum weiblicher zu gestalten, gab es zwar in der Vergangenheit immer wieder, doch die Masse der Projekte ist männlich geprägt.

Wie zeigt sich der männliche Blick auf den Städtebau?

Wir sehen hier vor allem eine strikte Trennung der Bereiche und einen nüchternen Funktionalismus im Städtebau. Wenn wir uns die großen städtebaulichen Entwürfe wie beispielsweise in München-Neuperlach anschauen, sehen wir, dass hier große Durchgangsstraßen für den Autoverkehr gebaut wurden und eine klare Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen vorgenommen wurde. Das empfinde ich persönlich als äußerst männlich geprägt. Die gesamte Planung richtet sich nach dem Auto, genauso wie an diesem Ort ausschließlich das Wohnen im Mittelpunkt steht. Betrachtet man dies aus der Perspektive einer Frau, wird deutlich, dass das Auto für Frauen weder in der Vergangenheit noch heute das bevorzugte Verkehrsmittel ist und dass Frauen in der Regel vielfältigere Aktivitäten – Job, Kinder & Familie, Sport, Einkauf – in ihren Tagesablauf integrieren. Daher erfordert eine weiblichere Betrachtung des Stadtviertels eine andere Herangehensweise.

Warum glauben Sie, dass Frauen Stadtviertel anders planen?

Die wenigsten Männer hinterfragen ihre eigene Sichtweise. Frauen hingegen – und dies ist für mich der „weibliche“ Städtebau – neigen häufiger dazu, ihre Perspektive zu wechseln, sich in andere Lebensformen hineinzusetzen und zu prüfen, ob sich die Menschen in einem bestimmten Umfeld wohlfühlen.

Gibt es Städtebau-Themen, die Frauen näher liegen?

Absolut, hier spreche ich natürlich von allgemeinen Tendenzen und nicht von jedem einzelnen Mann, aber einige Themen sind Frauen einfach näher. Zum Beispiel Gesundheit, Wohlbefinden und ein gesundheitsbewusstes Leben. Frauen legen mehr Wert darauf, dass Sportmöglichkeiten in der Nähe sind, ebenso wie auf die Gesundheit der Wohnräume. Frauen denken darüber nach, ob ein Gebäude „atmet“, welche Baustoffe verwendet wurden und wie ein Gebäude aussieht, einschließlich der Farbgestaltung. Ästhetik und die Nähe zur Natur spielen dabei eine ebenso wichtige Rolle. Und natürlich das Thema Sicherheit. Frauen empfinden städtische Räume häufig als bedrohlich oder gefährlich, insbesondere in der Dunkelheit.



Das Kleinod,
Riem

Weil Frauen häufiger Opfer von Kriminalität werden.

Genau, selbst in sehr sicheren Städten wie München geschehen immer wieder tragische Ereignisse, bei denen Frauen die Opfer sind. Das Thema Sicherheit und das Sicherheitsgefühl betreffen Frauen in einem viel höheren Maße. Sicherheit steht bei vielen Stadtplanungsprojekten wirklich ganz am Ende auf der Agenda.

Grünanlagen sind ja auch oft eher dunkel geplant.

Oh ja! Bei einem Projekt haben wir die Auflage erhalten, dass wir ab einer bestimmten Uhrzeit das Licht in den Grünanlagen ausschalten müssen, damit sich Insekten ansiedeln können. Allerdings muss gleichzeitig auch das Sicherheitsbedürfnis der Menschen berücksichtigt werden. Deshalb setzen wir mit dem Unternehmen Godelmann eigens für dieses Projekt entwickelte selbstleuchtende Platten, die tagsüber das Licht der Sonne tanken, ein. Sie leiten auch in der Nacht klimaschonend durch die dunklen Bereiche. Keine Frau will nachts in einen dunklen Park hineinlaufen.



Futura,
Garching
→
S'Patzl,
Garching
↓



Welche weiblichen Themen denken Sie noch mit?

In unseren Bauprojekten beschäftigen wir uns intensiv mit Themen wie Natur- und Artenschutz. Zum Beispiel kooperieren wir in Riem mit einem Biohof, der die zukünftigen Bewohner – jede Wohnung verfügt über ein Hochbeet als Teil des Urban Gardening Konzeptes in der gestalteten Gartenanlage – bei der Pflanzung und Pflege als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Artenschutzprojekte für bedrohte Schmetterlinge, Wildbienen oder Insekten liegen uns ebenfalls am Herzen. Diese weichen Aspekte sind möglicherweise für Frauen und Familien entscheidende Argumente.

Warum?

Nun, ich selbst habe drei Kinder. Als Mutter würde es mich freuen, wenn ich solche Gartenprojekte oder Naturabenteuer nicht nur im Kindergarten erleben könnte, sondern auch direkt vor meiner Haustür. Wenn natürlicher Freiraum vorhanden ist, braucht man nicht unbedingt eine Vielzahl von Spielzeugen. Mutter Erde ist die beste „Lehrmeisterin“.

Und wie steht es um Spielplätze?

Die tristen Spielplätze, die von Bauträger:innen gebaut werden, kann ich nicht mehr sehen. Wenn man ein Wohnviertel plant, müssen in München mindestens 60 Quadratmeter Spielplatz pro Einheit nachgewiesen werden. Doch oft werden lediglich ein Sandkasten und ein einsames Schaukelpferd aufgestellt. Dabei sind Spielplätze für Kinder und Familien von großer Bedeutung. Ein großartiger Spielplatz vor der Haustür erleichtert das Leben von Müttern und Vätern ungemein.

Ein Ort für alle, gewissermaßen?

Genau, Bauträger scheuen oft davor zurück, Gemeinschaftsflächen zu schaffen, weil dadurch weniger private Gärten entstehen. Doch ich glaube an die Idee des Dorfplatzes, an dem sich alle treffen und außerhalb ihrer Wohnungen Raum finden können.

Bietet moderne Stadtplanung solche Erfahrungen?

Ja, das sollte sie. Wir müssen weg von riesigen stadtplanerischen Projekten und hin zu kleineren Würfeln. Meiner Meinung nach sollten wir modulare und einfachere Bebauungspläne erstellen, um Dinge schneller umsetzen zu können und die ausgelösten Bedürfnisse wie Kinderbetreuung und Versorgung – flurgenaue wie in der Landwirtschaft – am selben Ort sicherstellen zu können. Wir sollten mit Qualität und Anspruch planen, anstatt alles so funktional zu trennen und auf diese Weise unter einen Hut zwingen zu wollen. „Form follows emotion“ also, statt „form follows function“.

Learnings



10. OKTOBER 2023

Leben retten mit KI

Meet the City präsentierte ausgewählte Anwendungen: Auf Grundlage von Luftbildern werden Baumkronen im Stadtgebiet erkannt und gezählt. So können Aussagen über die Veränderung des Baumbestands getroffen werden. Auch Stickstoffdioxid-Emissionen lassen sich aufgrund von Verkehr und Wetterbedingungen modellieren. Und im Südbad wird getestet, wie mithilfe von KI Gefahrensituationen im Wasser erkannt und an die Rettungsschwimmer übermittelt werden können.



14. NOVEMBER 2023

Was tun gegen die Wohnungsnot?

In Deutschland fehlen schätzungsweise 700.000 Wohnungen – vor allem im bezahlbaren Bereich. Wie können wir trotz hoher Zinsen und Energiekosten mehr bauen? Die Einschätzung der Experten aus Bauindustrie und Immobilienwirtschaft im Munich Urban Colab: Umnutzungen von Büro zu Wohnen, weniger Regulierung, weniger Bürokratie, kluge Nachverdichtung in den Städten, kostengünstiger und einfacher bauen, Digitalisierung auch in der Baubranche nutzen und mehr modular bauen.



29. NOVEMBER 2023

Colab Christmas

Zusammen mit unserer Community und unseren Partnern haben wir auf das vergangene Jahr zurückgeblickt, gemeinsame Erfolge gefeiert und neue Projekte angestoßen. 350 Gäste kamen zur Christmas Party ins Colab und haben bei Ofenkartoffeln, Baumstriezeln und Glühwein die Weihnachtszeit eingeläutet und zusammen mit dem MakerSpace Taschen, Seifen und Karten gebastelt. Danke an das tolle Event-Team Amelie Mettenheimer, Rebecca Baumgartner und Diana Carolina Galvis!



20. FEBRUAR 2024

Savannenbewohner im Betondschungel

Vor 23 Mio. Jahren begann unsere Evolutionsgeschichte in der Savanne. Die Savannenlandschaft prägt noch immer unsere Bedürfnisse und Verhaltenstendenzen: Wir empfinden als angenehm, was überlebenswichtig war – Pflanzen und Wasser. Wir brauchen in der Stadt, Zuhause und am Arbeitsplatz Rückzugsorte. Für das nachbarschaftliche Funktionieren und den sozialen Zusammenhalt sind halböffentliche Treffpunkte wie Dachterrassen, Pools oder Rasenflächen von großer Bedeutung.

What's next



23. APRIL 2024, 18.30 UHR

Inspiration & Talk: Armut

Die gestiegenen Lebenshaltungskosten belasten vor allem Familien mit geringen Einkommen, auch die Altersarmut nimmt in Deutschland zu. Mit 28,1 Prozent ist die Armutsrisikoquote bei den über 65-Jährigen in Deutschland höher als die des EU-Durchschnitts. Aber wer gilt eigentlich als arm? Und was heißt es, in einer reichen Stadt wie München arm zu sein? Darüber sprechen wir mit Karin Lohr von BISS, Johanna Hofmeir von Lichtblick Hasenberg und Torsten Sowa vom H-Team.



15. MAI 2024, 17.30 UHR

Wie gestalten Kreative den Green Deal?

Wie lässt sich eine lebenswerte und ökologisch wertvolle Stadt gestalten? Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist dabei nicht nur integraler Bestandteil, sondern treibender Motor für die grüne Transformation. Am 15.5. diskutieren wir anhand des Projekts „Creating NEBourhoods Together“ zukunftsweisende Szenarien für eine Creative City. Referentinnen und Referenten: Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Hans Joachim Schellnhuber, Christine Lemaitre, Boris Kochan, u. a.



16. MAI 2024, 9.30 UHR

City Demo Day

Der erste City Demo Day will Stadtverwaltungen und innovative Start-ups noch besser vernetzen und das gegenseitige Verständnis fördern. Vorgestellt werden Best Practice Kooperationen zwischen Stadt und Start-ups, und Münchner Start-ups mit dem Fokus Food & Energy präsentieren ihre Produkte und Geschäftsideen. Eingeladen sind die Colab-Community und Entscheider aus Stadtverwaltungen.



KÜNFTIG:

MakerSpace-Stipendien für Kreative und Künstler

Die 1.200m² große High-Tech-Werkstatt MakerSpace im Munich Urban Colab ist ein Paradies für Künstlerinnen, Künstler und Kreative: Neben modernen 3D-Druckern und Lasercuttern gibt es eine Holzwerkstatt, eine Textilwerkstatt, Labore für IoT und Robotik. Das Munich Urban Colab und der MakerSpace vergeben wieder zehn Stipendien an professionelle Künstlerinnen, Künstler und Kreative, die den MakerSpace für die Umsetzung ihrer Idee oder ihres Projektes nutzen wollen.

Impressum

Inhalt

Herausgeber

Munich Urban Colab GmbH

Adresse

Munich Urban Colab GmbH
Freddie-Mercury-Straße 5
80797 München

Chefredakteur

Prof. Dr. Alexander Gutzmer

Redakteurin

Simone Fasse

Lektorin

Susanne Arnold

Creative Director

Sabine Hansky

Art Direktion

Dominik Pander

Redaktionsbeirat

Julia Christiansen
Claudia Frey
Amelie Mettenheimer
Mark Stabel
Dr. Ursula Triebswetter

Fotografie

Cover

Cover Pexels / Tatiana Syrikova

Editorial

Seite 3 Munich Urban Colab / Lukas Barth

Auftaktreportage

Seite 4–6 Munich Urban Colab / Bert Willer

Interview: Andrea Gebhard

Seite 7 Laurence Chaperon

Seite 8 Messestadt Riem / Sebastian Schels

Seite 9 Grüne Wiese / Philip Winkelmeier

Innovationsplattform BEFIVE

Seite 11 Gruppenbild / UnternehmerTUM

Seite 12 KEWAZO

Seite 13 Max Bögl / Markus Richthammer
KEWAZO / CONXAI

Weniger ist mehr

Seite 14–15 Stiftung Servus Maria

Seite 16 Wabenhaus / Edward Beierle

Interview: Elisabeth Merk

Seite 17 Elisabeth Merk / Michael Nagy

Studie: Immobilienberatung JLL

Seite 19 JLL / Armin Buhl

Interview: Melanie Hammer

Seite 21 Melanie Hammer / Laura Egger

Seite 22–23 BHB Unternehmensgruppe

Learnings

Seite 24 Leben retten / SWM

Wohnungsnot und Colab Christmas:
Munich Urban Colab / Bert Willer
Savanne: Munich Urban Colab / Lukas Barth

What's next

Seite 25 Armut: Pexels / Vlad Chetan
Ruffini on Tour / Landeshauptstadt München
City Demo Day: LH München /
Andreas Heddergott
Stipendien: Munich Urban Colab / Bert Willer

Munich Urban Colab

Kontakt

redaktion@munich-urban-colab.com

www.munichurbancolab.com

Adresse

Redaktion Colab Quarterly
Munich Urban Colab GmbH
Freddie-Mercury-Straße 5
80797 München

**Das Munich Urban Colab ist ein Gemeinschaftsprojekt
von UnternehmerTUM und Landeshauptstadt München**

Eine gemeinsame
Initiative

**UNTER
NEHMER
TUM**



Landeshauptstadt
München