

WOHNRAUM OFFENSIVE

Beharrlich
zum Ziel:

Die BImA
baut weiter

Henrik Stake leitet eine
Abteilung, die 15 Wohnbau-
projekte der BImA betreut.
Eines davon in Königswinter.
Mehr ab Seite 24.



„Unserer besonderen Rolle auf dem Immobilienmarkt werden wir dadurch noch besser gerecht.“

Liebe Leserin, lieber Leser,

auf dem deutschen Immobilienmarkt hat die BImA eine Sonderstellung inne. Sie handelt wirtschaftlich und finanziert sich aus dem eigenen Betrieb. Gleichzeitig trägt sie eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Als Dienstleisterin des Bundes sorgt sie dafür, dass die Bundesverwaltung ihre Aufgaben optimal erfüllen kann. Bei energetischen Standards, Barrierefreiheit und der Nachhaltigkeit wollen wir vorbildlich sein. Das gilt auch für den Wohnungsbestand der BImA: Rund 38.000 Wohnungen sind es aktuell, mehr als 45.000 sollen es bald werden. Dafür bauen wir an Standorten mit angespanntem Wohnungsmarkt, wenn wir dort geeignete Grundstücke in der Nähe von Dienststellen haben. Und davon profitieren auch die jeweiligen Kommunen. Über das Wohnungsneubauprogramm hat sich eine sehr positive und konstruktive Zusammenarbeit entwickelt. Wir stimmen uns in der Planung eng ab und arbeiten an einem gemeinsamen Ziel. Einige Beispiele dafür finden Sie in dieser Publikation.

Die Herausforderungen im Wohnungsbau, vor denen die Branche steht, treffen auch die BImA: Baukostensteigerungen, Lieferkettenprobleme, Fachkräftemangel. Deshalb nutzen wir Rezepte aus der Bauwirtschaft. Eine Vereinfachung von Vergabeprozessen durch den Einsatz von Generalunternehmern und der Rückgriff auf serielle und modulare Bauweisen sind zwei Beispiele dafür.

Was uns außerdem hilft, ist der laufende Transformationsprozess hin zu einem eigenverantwortlich handelnden Unternehmen. Dass wir Entscheidungen beschleunigen, Prozesse verschlanken und mehr Eigenverantwortung fördern, ist insbesondere bei Baumaßnahmen von großer Bedeutung. Das hat die BImA mit ihrem Wohnungsneubauprogramm anhand des Geschosswohnungsbaus erprobt und mit der Reform des Bundesbaus auf den Bau von dienstlich genutzten Liegenschaften ausgeweitet. Mit diesen Aufgaben entwickelt sich die BImA weiter, um in Zukunft noch flexibler und effektiver zu werden. Unserer besonderen Rolle auf dem Immobilienmarkt werden wir dadurch noch besser gerecht.

Eine anregende Lektüre wünscht Ihnen der Vorstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

IM FOKUS

04

Raum für Offensive

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt spielt die BImA eine besondere Rolle.

20

Das Wohnzimmer aus der Raumfabrik

Ein Blick hinter die Kulissen bei der ALHO Systembau GmbH zeigt, wie Module für die Wohnhäuser der BImA entstehen.

29

Hier baut die BImA Wohnungen

Karte mit Standorten im Überblick.

38

Auf der Suche nach Wohnglück?

Antworten auf die häufigsten Fragen rund um die Wohnungsfürsorge des Bundes.

40

Der Tipp war Gold wert

Thorsten Nissen fand dank der Wohnungsfürsorge sein perfektes Zuhause.



IM GESPRÄCH

12

„Wir sind kein typischer Investor“

Thies Langholz über die Erfolge und Herausforderungen der Wohnraumoffensive.

22

Neue Wege in der Vergabe

Warum die BImA an guten Partnerschaften mit Generalübernehmern interessiert ist, erzählt Rita Hartmann im Interview.

32

„Vorteile des seriellen Holzbaus nutzen“

Bernt Farcke, Abteilungsleiter im BMEL, sieht die öffentliche Hand als Vorreiterin beim klimafreundlichen Bauen mit Holz.

42

„Wir haben den Kuchen neu aufgeteilt“

Bauen statt verkaufen: Sabine Lorscheid, Leiterin Portfoliomanagement der BImA, erläutert den Strategiewechsel und gibt einen Ausblick.



IMPRESSUM

Herausgeberin: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ellerstraße 56, 53119 Bonn, www.bundesimmobilien.de Stand: September 2024 Auflage: 5.000 Exemplare Redaktion: Stabsbereich Presse und Kommunikation der BImA Art Direktion: Sophie Feist Lektorat: Christina Kuhn Druck: Druckmüller GmbH, Hachenburg Bildnachweise: Bozica Babic (Titelfoto, S. 2, S. 3 oben, S. 12, S. 22, S. 24–28, S. 42–43); André Groth (S. 3 unten Elemente der Collage, S. 15 Elemente der Collage, S. 16–18, S. 21 oben rechts); ALHO Systembau GmbH (S. 3 Elemente der Collage, S. 15 Elemente der Collage, S. 19); Sophie Feist (Illustrationen S. 4–7, S. 14, Collage S. 15); Sammlung Klee (S. 8–9 Mitte); Christiane Worring (S. 20–21 Nr. 1–4); Susanne Kohlrusch (S. 30); Jan-Niklas Pries/Senatskanzlei Hamburg (S. 31); BMEL/FNR/photothek (S. 32); Kurt Hoerbst (S. 34, S. 35 Nr. 2–3); Harter + Kanzler & Partner (S. 36); iStock (S. 38–39); Axel Schön (S. 40–41). Die Rechte aller nicht genannten Bilder liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Die Herausgeberin übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter.



VOR ORT

08

Ein nachhaltiges Quartierskonzept

Viel Platz für neue Ideen entsteht in einem autofreien Quartier in Donaueschingen.

10

Ruck, zuck unter Dach und Fach

Ein 1950er-Jahre-Haus in Freiburg erstrahlt im frischen Glanz.

14

Adieu, Cité Foch? Bonjour, Cité Foch!

In Berlin belebt ein Wohnbauprojekt der BImA einen ganzen Stadtteil.

24

Klein, aber fein: Leuchtturm am Rhein

Mehrfamilienhäuser inmitten von Villen: Auch die Skeptiker sind nun überzeugt.

30

Serielle Vielfalt

In Hamburg entstand ein moderner Wohnpark nahe der Alster.

34

Gold für den Holzhybridbau

Begehrte Auszeichnung für ein BImA-Projekt im hessischen Langen.

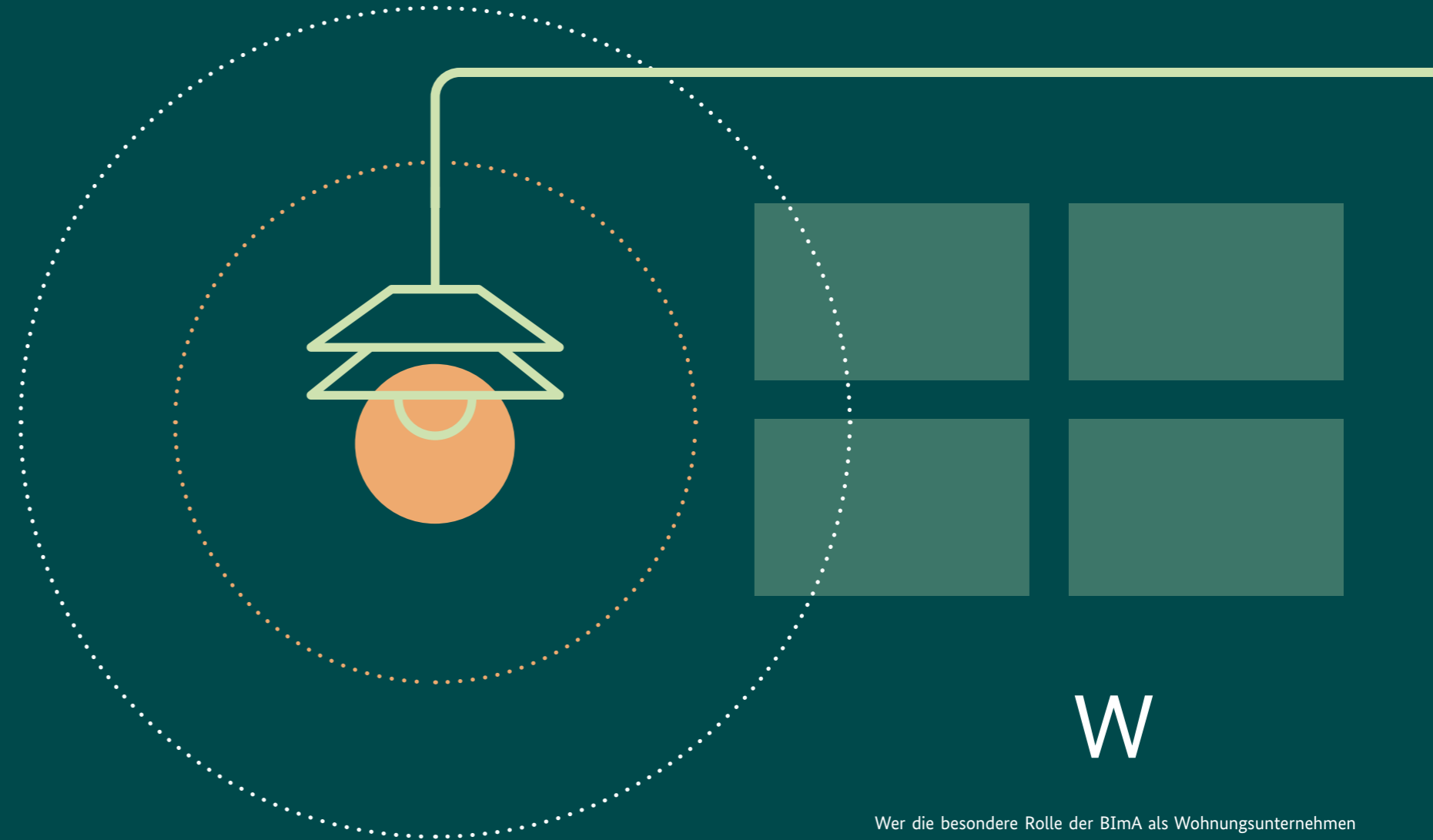
36

Rundum Holz: natürlich charmant

Ein Bauprojekt in Freiburg setzt voll auf die Vorteile des Baustoffs Holz.

Raum für Offensive

Lange Zeit fristete der Wohnungsbestand der BImA ein Schattendasein. Das änderte sich mit dem Beginn der **Wohnraumoffensive**. Doch was genau macht die BImA seitdem? Und vor allem: Was macht sie anders als die anderen Marktakteure?



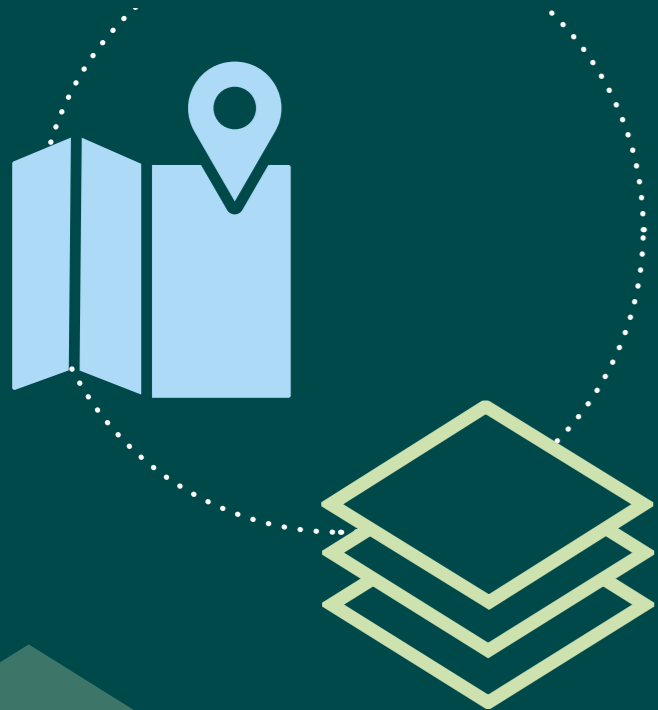
W

Wer die besondere Rolle der BImA als Wohnungsunternehmen verstehen will, muss einen Blick in ihre Geschichte werfen. Gegründet 2005, befasst sich die Bundesanstalt schwerpunktmäßig mit der Verwaltung und Bewirtschaftung von dienstlich genutzten Liegenschaften. Ihr Portfolio umfasst dabei ein sehr breites Spektrum an Immobilien – von den Dienstgebäuden für Ministerien über militärisch genutzte Flächen bis hin zu den forstwirtschaftlichen Arealen. Das Gründungsgesetz sah es vor, dass die BImA alle Immobilien, die der Bund für die Erfüllung seiner Aufgaben nicht benötigt, zum vollen Marktwert verkauft. Und das tat sie erfolgreich – bis die wohnungspolitische Wende kam.

Lebenswerter und bezahlbarer Wohnraum wurde in Deutschland zu einer relevanten sozialen Frage. Die steigenden Wohnkosten stellten für viele Menschen – insbesondere in den Ballungszentren – zunehmend ein Armutsrisiko dar. Daher riefen Bund, Länder und Kommunen auf dem gemeinsamen Wohngipfel im Jahr 2018 die sogenannte Wohnraumoffensive ins Leben. Sie entwickelten Maßnahmen, um der Wohnraumknappheit zu begegnen. Die neue Aufgabe der BImA wurde in einem gemeinsamen Leitplankenpapier mit dem für sie zuständigen Bundesfinanzministerium so definiert: „Die BImA richtet ihr Handeln darauf aus, dass möglichst schnell möglichst viele Wohnungen gebaut werden können.“ →

Flächen mobilisieren

Im Rahmen der Wohnraumoffensive analysierte die BImA ihr Portfolio und identifizierte Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen. Einen Teil dieser Flächen verkauft sie mit dem Ziel, den Bau von neuen Wohnungen zu initiieren. Dabei profitieren vor allem die Kommunen von besonders guten Konditionen. Auf Basis einer gutachterlichen Wertermittlung bietet die BImA ihnen Grundstücke mit Wohnbaupotenzial zum Direkterwerb an. Als Anreiz, diese Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau zu nutzen, reduziert die BImA entsprechend der jüngst aktualisierten Verbilligungsrichtlinie den Kaufpreis um 35.000 Euro je neu geschaffener Sozialwohnung. In Einzelfällen kann es dazu kommen, dass eine Kommune die Fläche nahezu zum Nulltarif erhält.



Bauen und behalten

Für das eigene Wohnungsneubauprogramm der BImA gelten hohe Maßstäbe: Holzbau, serielle und modulare Fertigungsmodelle sowie Aufstockungen bereits vorhandener Wohngebäude. Die Wohnungen der BImA sollen über den gesamten Lebenszyklus hinweg einen geringen ökologischen Fußabdruck hinterlassen. Dies alles unter der Maßgabe, funktionale Grundrisse und preisgedämpfte Mieten für die Beschäftigten des Bundes zu gewährleisten.

Auf rund 200 geeigneten Liegenschaften kann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben insgesamt 6.000 bis 8.000 neue Wohnungen errichten. Die Bearbeitungszeiträume von der Baurechtschaffung bis zur Vermietung hat die BImA seit dem Jahr 2020 in ihrem Wohnungsneubauprogramm konkretisiert. Das geschätzte Investitionsvolumen hierfür beträgt rund 800 Millionen Euro.



Sanieren, aber nachhaltig

Mit der Wohnraumoffensive rückte auch das bundeseigene Wohnungsportfolio neu in den Fokus. Die BImA beschloss, ihre rund 38.000 Wohnungen dauerhaft im Bestand zu halten und sie laufend zu modernisieren. Für größere Wohnliegenschaften entwickelt sie Konzepte, um Flächen optimal auszunutzen und Ausstattungsqualitäten zu erhöhen. Von der Fassaden- und Dachgeschossdämmung über den Austausch von Fenstern bis hin zur Installation von Fotovoltaikanlagen: Die bestehenden Gebäude werden nachhaltig saniert, um den Energieverbrauch zu senken, den Ausbau regenerativer Energien voranzubringen und somit Klima und Umwelt zu schützen.

1.732

Direktverkäufe hat die BImA getätigt, seit es das Erstzugriffsrecht für die Kommunen gibt.

6.660

Sozialwohnungen können auf den verkauften Flächen errichtet werden.

Eine Partnerin der Kommunen

Die BImA versteht sich als Partnerin der Kommunen. Sie möchte die Städte nicht übervorteilen, und sie möchte nicht mit ihnen in Konkurrenz treten. Oft hat die BImA langjährige bestehende Kontakte aus früheren Konversionen oder Kaufvertragsabschlüssen mit den Städten. Diese Kontakte werden aufgegriffen, um gemeinsam neue Wege im Wohnungsbau zu gehen. Machbarkeitsstudien oder städtebauliche Konzepte werden im Schulterschluss erstellt, die Stadtplanungsämter werden an den Architekturgremien beteiligt, und größere Areale werden oftmals in kooperativen Modellen gemeinsam entwickelt. Dadurch entsteht auch in der Öffentlichkeit eine große Akzeptanz für die Bauaktivitäten des Bundes und auch für die nicht immer vermeidbaren Eingriffe in gewachsene lokale Strukturen.

Als Bauherrin schreibt die BImA die von ihr benötigten Wohnbauleistungen öffentlich aus und wendet sich damit an einen großen Markt von Planungs-, Architektur- und Bauunternehmen. Zusätzlich nutzt die BImA die Rahmenvereinbarung für seriell und modulares Bauen des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Durch die Vorauswahl der Rahmenvertragsunternehmen werden ein angemessener Qualitätsstandard, ein klarer Kostenrahmen und eine ausreichende Umsetzungskapazität zugesichert. Außerdem vereinfacht sie das Vergabeverfahren insgesamt. Weiter greift die BImA in einigen Fällen auf die eingespielte Zusammenarbeit mit den Landesbauverwaltungen zurück. Aus dem Einheitlichen Liegenschaftsmanagement, also dem dienstlich genutzten Immobiliensegment, gibt es hierfür bewährte Strukturen.

Anders als private Investoren baut die BImA selbst in Städten wie München, Berlin, Hamburg oder Düsseldorf ausschließlich bezahlbare Wohnungen und übertrifft damit die üblichen kommunalen Sozialwohnungsquoten. Bei der Mieterauswahl werden soziale Gesichtspunkte wie Einkommen oder die Familiengröße berücksichtigt. Die Wohnungen bleiben dauerhaft im Eigentum der BImA. Doch selbst im unwahrscheinlichen Fall eines Verkaufs hätten die Kommunen einen Erstzugriff, sodass die Häuser weiter in der öffentlichen Hand blieben. —

Rund 158 Millionen Euro

Preisnachlass auf den Kauf von Grundstücken hat die BImA den Kommunen in 90 Fällen gewährt.

Ein nachhaltiges Quartierskonzept



1 Viel Betrieb auf der Baustelle der Hans-Thoma-Höfe. 2 Blick in die Zukunft: Innenhof als ein attraktiver Begegnungsort für Bewohnerinnen und Bewohner.

Die **Hans-Thoma-Höfe** in Donaueschingen werden zu einem attraktiven urbanen Quartier. Im ersten Bauabschnitt errichtet die BImA sechs neue Häuser mit 90 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage.

A

Am Rande des Südschwarzwaldes an einer der Hauptzufahrtsstraßen nach Donaueschingen entsteht derzeit unweit der Fürstenberg-Kaserne ein neues urbanes Quartier. Auf den bundeseigenen Grundstücken standen bis April 2022 vier in die Jahre gekommene Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren. „Ursprünglich wohnten dort französische Militärangehörige mit ihren Familien“, berichtet die BImA-Projektleiterin Tanja Stiefel. Die alten Häuser mussten weichen, um Platz für Neues zu schaffen. Die Bewohnerinnen und Bewohner konnten zum Teil in die extra hierfür sanierte Reihenhaussiedlung im Nachbarort Villingen-Schwenningen umziehen. Andere erhielten Hilfe bei der Suche nach Ersatzwohnraum und ein Vormieterrecht für

den Einzug in die neuen Wohnungen nach Fertigstellung.

Potenzial erkannt

Zunächst entwickelte die BImA zusammen mit der Kommune, dem Büro Fahle Stadtplanung Partnerschaft mbH sowie der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH ein städtebauliches Konzept. Und dann ging alles unglaublich schnell. „Die Umsetzung des Bebauungsplans dauerte rund 15 Monate. Ohne die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Stadt Donaueschingen hätte das niemals so zügig geklappt“, stellt Tanja Stiefel fest. Die Stadt hat das Potenzial des BImA-Wohnbauprojekts gleich erkannt. Der Oberbürgermeister Erik Pauly sagte beim Richtfest: „Mit

dem KfW 55-Energieeffizienzstandard gebaut und an das Nahwärmenetz der Natur-Energie AG angeschlossen. In der Tiefgarage werden alle Stellplätze für die Installation von Ladesäulen für E-Autos vorbereitet.

Alle ziehen an einem Strang

Dass der ambitionierte Zeitplan realisiert werden kann, ist neben der guten Zusammenarbeit mit der Stadt auch der reibungslosen Umsetzung durch den Totalübernehmer Ed. Züblin AG und der für das Baumanagement zuständigen iwB Ingenieure Generalplanung GmbH zu verdanken. „Das hat ganz wunderbar funktioniert, alle zogen hier an einem Strang“, freut sich Tanja Stiefel. Vom ersten Spatenstich bis zum Richtfest der in massiver Bauweise errichteten Gebäude verging knapp ein Jahr.

Die Mieterinnen und Mieter der ehemaligen Bestandswohnungen sowie die Anwohnerinnen wurden frühzeitig informiert und beteiligt. Ein halbes Jahr vor dem geplanten Einzugstermin finden zudem Informationsveranstaltungen mit anschließenden Wohnungsbegehungen statt. „Viele haben bereits großes Interesse signalisiert“, so die BImA-Projektverantwortliche.

Der Ausblick

Die letzten Arbeiten und die Bauabnahme werden bis Ende 2024 abgeschlossen sein. Ab Anfang 2025 können die ersten Menschen einziehen. Die Wohnungen werden zunächst im Rahmen der Wohnungsfürsorge Bundesbediensteten wie Soldatinnen und Soldaten mit ihren Familien angeboten. Alle Wohnungen, die nicht innerhalb von vier Wochen an die Wohnungsfürsorgeberechtigten vergeben werden, stehen anschließend zu denselben günstigen Konditionen – maximal zehn Euro Miete pro Quadratmeter – auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung. Zwei der insgesamt drei Gewerbeeinheiten sind bereits vermietet. In die eine zieht eine Zahnarztpraxis, in die andere die örtliche Außenstelle des Staatlichen Hochbauamtes Freiburg.

Doch damit ist das Projekt Hans-Thoma-Höfe keinesfalls beendet. In einem zweiten Bauabschnitt, der voraussichtlich 2025 beginnen soll, ist der Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern nach dem Abriss von alten Gebäuden geplant. Dadurch können mindestens 65 weitere Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen im attraktiven urbanen Konzept entstehen. —



„Ohne die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Stadt Donaueschingen hätte das niemals so zügig geklappt.“

Tanja Stiefel,
BImA-Projektleiterin Hans-Thoma-Höfe

11

Mehrfamilienhäuser

mit mehr als 155 neuen Wohnungen umfasst das gesamte Bauprojekt Hans-Thoma-Höfe in Donaueschingen.

1

Jahr

dauerte es vom ersten Spatenstich bis zum Richtfest.

2

Bauabschnitte

sind für die Errichtung des neuen Quartiers vorgesehen.

1 Das Haus in der Blauenstraße erstrahlt in neuem Glanz. 2 Die ursprünglichen Parkettböden konnten erhalten werden. 3 Modern und funktional sind die neuen Einbauküchen. 4 Im Zuge der Aufstockung entstand unter anderem eine neue Zweiraumwohnung mit großer Dachterrasse. 5 Alle Wohnungen haben nun zeitgemäße Bäder.



Ruck, zuck unter Dach und Fach



In Freiburg hat die BImA durch eine Dachgeschossaufstockung und Sanierung zeitgemäßen Wohnraum geschaffen. Kaum waren die 28 Wohnungen in der Blauenstraße bezugsfertig, waren sie auch schon komplett vermietet.



V

Von außen sieht das Gebäude Nr. 7/9 in der Blauenstraße im Freiburger Stadtteil Haslach aus wie ein Neubau. Tatsächlich ist es ein Haus von 1953, das die BImA gründlich sanieren und aufstocken ließ. Unter anderem wurden alle Leitungen samt Elektrik erneuert. Die gedämmte Fassade und die neue Fotovoltaikanlage auf dem Dach haben die Energiebilanz des Gebäudes deutlich verbessert. Insgesamt hat die BImA bei diesem Projekt der

Wohnraumoffensive 24 Zwei- und Dreizimmerwohnungen modernisiert sowie vier neue Wohneinheiten auf dem Dachgeschoss errichtet.

Alle Wohnungen wurden mit zeitgemäßen Bädern, neuen Einbauküchen und großzügigen Balkonen ausgestattet. Die ursprünglichen Eichenparkettböden konnten erhalten werden. Eine große Glasfassade wertete das Treppenhaus auf. „Das optische Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes hat sich stark verbessert, und auch den Wohnwert konnten wir durch die Modernisierung deutlich steigern“, betont Michael Stencel, Leiter des Serviceteams Wohnen der BImA in Freiburg.

Modern und beliebt

Diesen Eindruck teilten auch die zahlreichen Mietinteressenten, die vom sehr guten Zustand der Wohnungen bei einem günstigen Mietpreis positiv überrascht waren. Die BImA bot die Wohnungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes an. Am Standort Freiburg betrifft das unter anderem Bedienstete von Zoll, Bundespolizei und Bundeswehr. „Das Interesse an den Wohneinheiten war enorm, das Feedback zu den sanierten Räumen sehr positiv“, berichtet Michael Stencel.

Der Wohnungsmarkt in Freiburg ist seit Jahren angespannt: In der beliebten Studentenstadt im Dreiländereck sind die Mieten relativ hoch und gute Wohnungen umkämpft. „Der Mietpreis für unsere Wohnungen unterscheidet sich deutlich von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Angebot der BImA ist unschlagbar“, stellt der Serviceteamleiter fest.

Für Familien bezahlbar

Besonders die Aufstockung mit vier neuen Wohneinheiten ist ein Mehrwert für den gesamten Wohnungsmarkt. Drei dieser Wohnungen eignen sich durch ihre Größe von etwa 95 Quadratmetern besonders für Familien, denn in Freiburg ist geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für sie rar. Die vierte neue Zweiraumwohnung verfügt – als besonderes Highlight – über eine große Dachterrasse.

Nach einer Bauzeit von nur 20 Monaten waren alle 28 Wohnungen im September 2023 bezugsfertig und im Nu wieder vermietet. „Ich bin stolz, dass wir in der BImA hochwertigen und zeitgemäßen Wohnraum schaffen, vermarkten und verwalten“, sagt Michael Stencel. —



„Die Resonanz auf unser Angebot war so positiv, dass wir die Wohneinheiten auch zweifach hätten vermieten können.“

Michael Stencel,
Leiter des Serviceteams Wohnen
der BImA in Freiburg

28

Wohnungen

bieten nach Sanierung und Aufstockung einen hohen Wohnwert.

8

Quadratmeter

groß sind die neuen modernen Balkone.

68

Kilowattstunden

pro Jahr pro Quadratmeter beträgt der neue Energieverbrauchskennwert.

Wir sind kein typischer Investor

Der Leiter der Wohnraumoffensive der BImA, **THIES LANGHOLZ**, hat die aktuellen Projekte und die speziellen Herausforderungen des Wohnungsneubaus im Blick.

THIES LANGHOLZ leitet seit 2019 die Wohnraumoffensive der BImA und muss dabei hin und wieder festsitzende Denkmuster aufbrechen.



Herr Langholz, die BImA hat sich ein ehrgeiziges Ziel gesetzt, bis 2030 bis zu 8.000 neue Wohnungen zu bauen. Wie kommen Sie voran?

Wir haben inzwischen einiges auf den Weg gebracht und fokussieren uns jetzt auf das nächste Etappenziel, 3.000 Wohnungen bis Ende 2026 fertigzustellen. Zweifelsohne ist es ein anspruchsvolles Projekt, und die Erwartungen sind von Anfang an enorm. Daher kommt nicht selten von außen die Kritik, wir seien nicht schnell genug. Was die meisten dabei verkennen: Dem sichtbaren Erfolg geht oft eine monatelange Vorarbeit im Hintergrund voraus.

Was bedeutet das?

Die BImA verfügt zwar über 460.000 Hektar Flächen, davon sind allerdings 441.000 Hektar forstlich betreut. Und auch im Übrigen handelt es sich dabei ganz überwiegend nicht um baufertige Grundstücke. Wir haben 2019 im Rahmen einer Potenzialanalyse Liegenschaften identifiziert, die für den Wohnungsbau geeignet sind. Diese mussten beziehungsweise müssen wir erst entwickeln, Planungs- und Baurecht schaffen, Machbarkeitsstudien durchführen, mit den Kommunen verhandeln. Dann bereiten wir die Grundstücke vor, Abrissarbeiten kosten auch Zeit. Jeder, der sich im Baugeschäft auskennt, kann sich vorstellen, wie die üblichen Zeiträume dafür sind. Wir können nicht einfach einen Schalter umlegen, und die Wohnungen sind da. Es ist ein langer und mitunter steiniger Weg.

Die Rolle der Bauherrin ist für die BImA aber nicht grundsätzlich neu, oder?

Nein, die BImA hat viel Erfahrung im Bau von Dienstliegenschaften. Neu ist, dass wir im Wohnungsbau nur selten mit den Landesbauverwaltungen arbeiten. Deren Aufgaben übernehmen wir selbst. Das bedeutet einerseits einen erhöhten Organisationsaufwand für uns, andererseits die Chance, die Vorgänge in der Hand zu behalten. Mit dem Bau von etwa 3.000 Wohnungen haben wir bereits begonnen, unsere Prozesse sind inzwischen also gut eingespielt.

Welche Herausforderungen müssen Sie beim Wohnungsbau bewältigen?

Hier und da stellen wir grundsätzliche Missverständnisse bezüglich der Aufgabe der BImA als Bauherrin fest. Fakt ist: Wir bauen Wohnungen für die Wohnungsfürsorge und behalten sie dauerhaft in unserem Eigentum, damit die Beschäftigten des Bundes, vor allem Menschen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen, ein bezahlbares Zuhause in der Nähe ihres Dienstortes finden können. Die Kommunen behandeln uns aber häufig als einen ganz normalen Investor und knüpfen unterschiedliche Bedingungen ans Planungsrecht. Manchmal können wir die gestellten Forderungen aufgrund unserer gesetzlichen Rolle gar nicht erfüllen und müssen darum viel Überzeugungsarbeit vor Ort leisten. Wir bauen zum Beispiel keine Sozialwohnungen, weil das Aufgabe der Länder und Kommunen ist. Da wir als Miete aber ohnehin den unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete ansetzen und die Miete darüber hinaus auf zehn Euro pro Quadratmeter deckeln, finden wir meist trotzdem eine gute Lösung mit allen Akteuren. Doch selbst dann kann es passieren, dass nicht alles nach Plan läuft.

Haben Sie ein Beispiel?

Mir fallen an der Stelle gleich mehrere ein. Im Münchener Wohngebiet Perlacher Forst will die Umsetzung der Baumaßnahme wegen vieler, teils neu aufgeworfener Fragen noch nicht recht gelingen. Und das, obwohl wir uns einig sind, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss, und wir uns auf einen grundsätzlichen Verfahrensweg verständigt hatten. In diesem Fall ist es vielleicht der Komplexität geschuldet. Andernorts, zum Beispiel in Rheinbach oder Bonn, erfordern kleinere Vorhaben einen langen Atem, weil unter anderem die Interessen von Anwohnerinnen und Anwohnern hinreichend berücksichtigt werden müssen. Oft sind die Hürden im Vorfeld nicht zu erkennen, oder sie treten erst im Projektverlauf hervor. Daher suchen wir regelmäßig nach kreativen Lösungen für unterschiedlichste Probleme, auch um zeitlich nicht ins Hintertreffen zu geraten.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Die Preissteigerungen und die Unsicherheit durch die weltpolitischen Krisen gehen auch an uns nicht spurlos vorbei. Ich wünsche mir, dass wir unsere Ziele planmäßig erreichen. Und dass die Öffentlichkeit unsere Sonderrolle wahrnimmt und erkennt, dass wir nicht auf Rendite aus sind, sondern einfach schnell bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für Deutschland schaffen. —



Das Neubauprogramm

Rund **200 Bundesliegenschaften** bieten das Potenzial für den Wohnungsneubau. Dort plant die BImA, **6.000 bis 8.000** eigene Mietwohnungen zu errichten. Hierfür sind Investitionen in Höhe von mehr als **1,5 Milliarden Euro** vorgesehen. Das Wohnungsneubauprogramm der BImA leistet einen Beitrag zur Wohnraumoffensive des Bundes, der Länder und der Kommunen.

Adieu, Cité Foch?

Bonjour, Cité Foch!

Im Berliner Stadtteil Reinickendorf setzt die BImA ihr bislang **größtes Wohnungsbauprojekt** um. Wo früher die Angehörigen der französischen Streitkräfte lebten, entstehen in Rekordzeit 600 neue Wohnungen – und ein innovatives Quartier auf traditionsreichem Boden.

K

Kein schöner Tag zum Gassigehen: Das Wasser fällt abwechselnd als Sprüh- und Nieselregen vom Himmel, während Hund und Herrchen die Rue Montesquieu entlanglaufen. „Nanu? Dit war jestern noch nicht da ...“, murmelt der Mann unter dem Regenschirm, während der Hund sein Bein hebt. „... dit mausert sich aber ratzfatz hier ...“

Was sich da mausert, ist der zweite Teilbauabschnitt des BImA-Wohnbauprojekts in der Cité Foch, dem ehemaligen Wohngebiet der französischen Streitkräfte in Berlin-Reinickendorf. Dort, wo Hund und Herrchen eine Woche zuvor noch an einer blanken Bodenplatte entlangspaziert sind, steht heute ein dreigeschossiges Wohngebäude – eines von elf, das die BImA in Kooperation mit ALHO Systembau in Modulbauweise errichten lässt. Insgesamt entstehen hier in mehreren Bauabschnitten 600 Neubauwohnungen – Rekord für die BImA und in vielerlei Hinsicht ein besonderes Projekt. →





„An diesem geschichtsträchtigen Ort entsteht eine neue Geschichte, weil Altes und Neues miteinander verbunden werden.“

Emine Demirbükten-Wegner,
Bezirksbürgermeisterin Reinickendorf

Bauen in Modulen

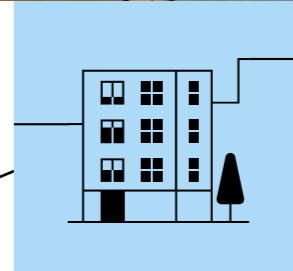
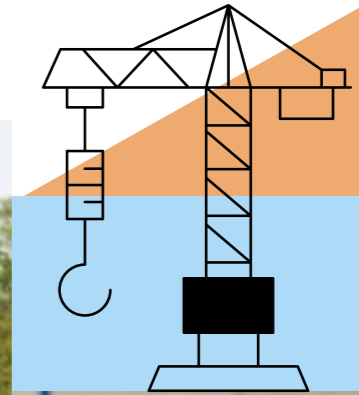
Unter dem bleigrauen Himmel schwebt an einem gigantischen Kran gerade das letzte Modul für Haus 6 heran und komplettiert das Wohngebäude wie ein Legostein. Unter den eigentlich als Sonnenschutz gedachten Schirmen drängen sich die Gäste, die der Einladung der BImA zum Baustellenfest gefolgt sind. Gut gelaunt trotzten sie dem Dauerregen. „Angesichts des rasanten Baufortschrittes hier in der Cité Foch haben wir die Sonne definitiv im Herzen“, sagt BImA-Vorstand Paul Johannes Fietz. „Dieses Bauprojekt ist ein Meilenstein für unsere Wohnraumoffensive. Es ist eines der größten Wohnbauprojekte der BImA, denn hier entstehen sehr viele bezahlbare Wohnungen. Wir alle wissen, wie dringend diese vor allem in Berlin heute benötigt werden“, stellt Paul Johannes Fietz fest, während im Hintergrund der Richtkranz am Haus 6 befestigt wird.

Weniger als ein Jahr ist es her, da wurde auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rue Montesquieu bereits das Richtfest für die ersten 140 Neubauwohnungen der BImA in der Cité Foch gefeiert. Diese entstanden ebenfalls in Modulbauweise in Zusammenarbeit mit der Firma GOLDBECK, die wie ALHO Vertragspartnerin der BImA ist – entsprechend der Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen des Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW. Der Vorteil des modularen Bauens ist nicht nur die rasante Geschwindigkeit, in der die Neubauten entstehen. Lärm und Schmutz auf der Baustelle sind auf ein Minimum reduziert: ein wichtiger Aspekt in der Cité Foch, da die BImA in unmittelbarer Nähe der Bestandshäuser baut.

Historisches Erbe

Die benachbarten Wohnhäuser stammen größtenteils aus den 1950er- bis 1970er-Jahren und waren einst Teil einer großen Wohnsiedlung für die Angehörigen der französischen Armee in Berlin. Zuvor hatte sich hier eine alte Maschinenfabrik befunden, deren Lager die französischen Einheiten ab August 1945 übernahmen und stetig erweiterten. Das Areal wurde nach Ferdinand Foch, einem Marschall im Ersten Weltkrieg, benannt und wuchs auf eine Größe von 47 Hektar heran. Zum Vergleich: Der Vatikanstaat ist 45 Hektar groß. Schnell entwickelte sich ein „Petite France“ an der Spree mitsamt französischen Straßennamen, Schulen und Kindergärten, Einkaufs- und Kulturzentren, Hallenbad und Kirche. Vieles davon existiert nicht mehr, erhalten sind jedoch die französischen Straßennamen – und die Erinnerungen der Nachbarschaft an die ersten Schwimmversuche im längst abgerissenen Hallenbad oder an den Besuch im Bistro mit dem orange-grünen Charme der 1970er-Jahre.

Aus baufachlicher Sicht haben die Franzosen in Berlin ein schweres Erbe hinterlassen. „Niemand hat sich damals natürlich an unsere heutigen deutschen Standards gehalten, was uns bei den Planungen vor große Herausforderungen stellte“, erzählt Gabriela Ostermann, die Leiterin des BImA-Geschäftsbereichs Portfoliomanagement in Berlin und für das Projekt Cité Foch zuständig. „Die Versorgungsleitungen verliefen kreuz und quer, also mussten wir erst einmal die Erschließung von Straßen, Leitungen und Anschlüssen völlig neu aufstellen“, so Gabriela Ostermann. Auch mussten einige Straßen neu gebaut, andere öffentlich gewidmet werden, denn diese waren zuvor Privateigentum der BImA. In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirksamt



Gute Stimmung trotz Regen beim Baustellenfest in der Cité Foch.

Reinickendorf regelte die BImA all dies – und noch vieles mehr. Gemeinsam und unter der Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner entstand im Rahmen der Nachverdichtung auch ein Mobilitätskonzept für die Cité Foch. Als „autoreduziertes Quartier“ setzt das historische Stadtviertel künftig weniger auf den individuellen Autoverkehr, sondern auf eine klimafreundliche Mobilität – mit einer guten ÖPNV-Anbindung, Carsharing-Angeboten, komfortablen Radwegen, einem dichten Netz an Fußwegen sowie einer modernen Quartiersgarage für alle, die auf einen Privat-Pkw nicht verzichten können oder möchten.

Ein Quartier für die Zukunft

„Wir haben es in der BImA oft mit Nachverdichtungen bestehender Wohnquartiere zu tun. In der Cité Foch hatten wir jedoch die einmalige Gelegenheit, ein ganzes Quartier neu zu gestalten und für die Zukunft aufzustellen“, sagt Gabriela Ostermann. So wird im Zuge des Wohnungsbaus auch die nördlich gelegene Grünfläche zu einer Parkanlage ausgebaut und der darin →

20 bis 30 %

CO₂-Äquivalente

werden in der Stahlmodulbauweise im Vergleich zu konventionellen Bauweisen durchschnittlich eingespart.



„In der Cité Foch hatten wir die einmalige Gelegenheit, ein ganzes Quartier neu zu gestalten und für die Zukunft aufzustellen.“

Gabriela Ostermann,
Leiterin Portfoliomanagement Berlin in der BImA

70 %

kürzere Bauzeit

als beim konventionellen Bau – dank der vorgefertigten Module und der parallelen Abläufe vor Ort.

verlaufende, heute noch trist einbetonierte Packereigraben als sanftes Fließgewässer renaturiert. Bestehende Freiflächen will die BImA naturnah begrünen und neu gestalten. Eine Kita, Kinderspielplätze und Ballsportflächen sowie Läden und Kieztreffpunkte sind ebenfalls Teil des Konzepts. Solarthermie und Fernwärme versorgen die Wohneinheiten klimafreundlich mit Energie. Es entsteht ein Wohnviertel, in dem sich die Nachbarschaft auch außerhalb der eigenen vier Wände gern trifft – eine „nouvelle Cité Foch“. Wo immer es möglich ist, werden französische Elemente weiter zu finden sein – in den Straßennamen beispielsweise oder wenn der Mosaikfries aus dem einstigen Schwimmbad in ein neues Wohnhaus integriert wird.

„Viele hatten die Cité Foch schon abgeschlossen, aber jetzt entsteht sie völlig neu“, freut sich ein Nachbar, der der Einladung der BImA zum ALHO-Baustellenfest gefolgt ist. Unter den vor Regen tiefenden Sonnenschirmen stehen die Gäste dicht gedrängt und erinnern sich bei Bratwurst und Bier an die manchmal kontroversen, mitunter zähen, aber am Ende zielführenden Diskussionen mit der BImA und dem Bezirksamt Reinickendorf über das neue Quartier. Die enge Zusammenarbeit über viele Jahre hat sich ausgezahlt, da sind sich alle einig. „Die BImA war für uns die beste Kooperationspartnerin, die man sich wünschen kann. An diesem geschichtsträchtigen Ort entsteht eine neue Geschichte, weil Altes und Neues miteinander verbunden werden“, sagt Bezirksbürgermeisterin Emine Demirbüken-Wegner begeistert. „Wir brauchen dringend neuen Wohnraum in Berlin, und wenn man sieht, wie schnell hier in der Cité Foch Wohnungen entstehen, und das auch noch klimaschonend und naturverbunden, dann kann ich nur sagen: liebe BImA, mehr davon!“

Module sind kein Plattenbau 2.0

Mittlerweile hat der Regen nachgelassen und die ersten Besucherinnen und Besucher trauen sich, den Weg durch den Matsch der Baustelle zu einem der fertiggestellten Häuser anzutreten. Im Slalom geht es um die Pfützen herum in den Hausflur von Haus 3. Alle wollen die bereits fertiggestellten Modulwohnungen sehen, von denen manch einer vor Kurzem noch behauptete, das alles sei ja eigentlich ein Plattenbau 2.0. Und fast jeder Besucher klopft an diesem Tag mehr oder weniger unauffällig gegen eine Wand, um zu testen, wie massiv diese klingt – und nickt anerkennend. Der Dreizimmerwohnung, die mit einem dunklen Linoleumboden



Die BImA-Häuser hauchten einem Stadtteil neues Leben ein, den viele bereits abgeschlossen hatten.

ausgelegt ist, sind die Module, aus denen sie zusammengesetzt ist, nicht mehr anzusehen. Es gibt einen Eingangsbereich mit viel Platz, eine gute Raumaufteilung, ein geräumiges Bad. Im künftigen Wohnzimmer mit Blick auf ein Birkenwäldchen richtet so mancher in Gedanken schon mal das eigene Sofa und die TV-Möbel aus.

„Die Idee des seriellen Bauens war ja auch in der DDR-Zeit schon eine sehr gute. Wie heute auch, musste man schnell sehr viel Wohnraum schaffen und nutzte standardisierte Verfahren“, sagt Anette Höchst, CEO der ALHO-Unternehmensgruppe. „Im Gegensatz zu damals haben wir heute im Modulbau jedoch viel bessere Baumaterialien und innovative Lösungen für alle Raumansprüche, sodass wir von der einstigen Qualität zum Glück Welten entfernt sind.“

Zudem bieten die Module den Vorteil großer Flexibilität. Sollten beispielsweise die geplanten Ladenlokale in der neuen Cité Foch einmal nicht mehr so gut laufen wie gewünscht, dann lassen sich diese ganz schnell in eine Wohnung umbauen – ratzfatz, wie der Anwohner mit dem Hund sagen würde. —

90 %

Recyclingquote

bei der Konstruktion. Dank Verzicht auf dauerhafte und nicht lösbare Verbindungen kehren einzelne Baustoffe sortenrein in den Rohstoffkreislauf zurück.

Das Wohnzimmer aus der Raumfabrik

Ein Schrank oder eine Couch aus Fließbandfertigung ist nichts Ungewöhnliches. Aber die Vorstellung, dass eine ganze Wohnung samt Küche und Bad in einer Fabrik produziert wird, ist irgendwie verrückt. **ALHO Systembau** zeigt, wie es in der Realität funktioniert.

E

Eine Wohnung vom Fließband? Wie groß muss dann bitte die Fabrikhalle sein? Die Antwort ist: riesig. Genauer gesagt, ist sie 33.000 Quadratmeter groß und hat damit die Ausmaße von fast fünf Fußballfeldern. Die sogenannte Raumfabrik des Unternehmens ALHO Systembau GmbH steht, umgeben von sattgrünen Wiesen, Wäldern und idyllischen Fachwerkdörfern, nahe der Ortschaft Friesenhagen im nördlichen Rheinland-Pfalz. „Hereinspaziert“, sagt der Leiter des Geschosswohnungsbaus von ALHO, Christoph Zielinski, und öffnet eine unscheinbare Metalltür, die in die gigantische Halle führt. Die schieren Ausmaße erzeugen den Eindruck einer erstaunlichen Ruhe. Dabei wird hier geschweißt und ge-

hämmt, ein Gabelstapler kreuzt den Weg, ein riesiger Metallträger schwebt vorbei. Doch der begleitende Lärm verfliegt in den Weiten der Halle. Es riecht nach Metall und Staub.

„Natürlich haben wir kein echtes Fließband, sondern drei parallel verlaufende Fertigungsstraßen“, erklärt Christoph Zielinski und weist nach links. Hier werden in der ersten Station die Boden- und Dachrahmen verschweißt, die später die einzelnen Module bilden. Zum Einsatz kommt grüner Stahl, der in einem Elektrolichtbogenofen entsteht – was im Vergleich zur Herstellung im Hochofen eine CO₂-Ersparnis von 70 Prozent bedeutet. Geht es in der ersten Station des Modulbaus noch ruhig zu, wird es beim zweiten Fertigungsschritt wuselig: Hier übernehmen viele Arbeiter parallel den Trockenbau, und die Rechtecke aus Stahl erhalten ihre Wände. Diese bestehen aus einer Holzkonstruktion, die nach und nach mit verschiedenen Faserplatten sowie Feuerschutz, Dampfbremse und Dämmung versehen wird. Kurz darauf fährt das Modul zur Estrichverlegung weiter und sieht immer mehr aus, wie der Raum, der irgendwann einmal im zweiten Obergeschoss von Haus drei in der Cité Foch Teil einer ganzen Wohnung sein wird. „In der Konstruktion unserer Module sind wir sehr flexibel und können so ganz verschiedene Wohnungstypen herstellen“, erklärt Christoph Zielinski noch und eilt weiter.

Bau streng nach Plan

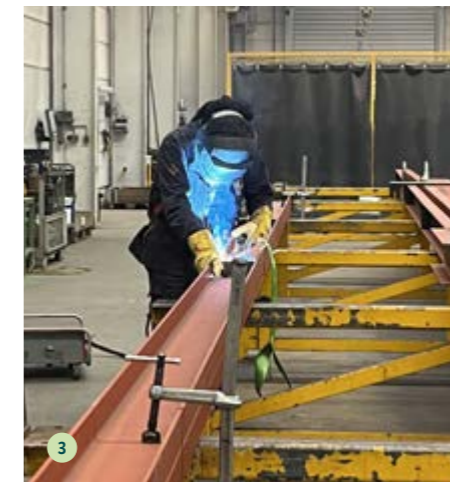
12.000 solcher Module produziert ALHO Jahr für Jahr. Für das Projekt der BImA in der Cité Foch müssen in der Raumfabrik sage und schreibe 439 Module gebaut werden. Wie bei einem Lego-Haus werden diese vor Ort zu 187 Wohnungen zusammengesetzt, die zwischen 70 und 100 Quadratmeter groß sind. Mit jedem Meter, den das Modul weiter Richtung Hallenausgang reist, wird deutlicher, wo in einem der Häu-

ser es später einmal zum Einsatz kommt – als Küche mit anliegendem Wohnraum, als Schlafzimmer samt Bad oder auch als Teil des Flures oder Treppenhauses. Für jedes Haus, jedes Geschoss und jede Wohnung gibt es detaillierte Produktionspläne.

Zahlreiche Fachhandwerker bevölkern nun das Modul. Nach einem genauen Ablaufplan werden nacheinander Strom- und Wasserleitungen verlegt, Heizungsrohre vorbereitet und die Installationen für Küche und Bad montiert. Zwischenwände werden eingezogen und verputzt, zahllose Steckdosen gesetzt. Leitern, Werkzeugkoffer, Materialwagen stehen in Reih und Glied und warten auf ihren Einsatz. Männer und Frauen in blauen Latzhosen arbeiten



1 Das Modul wird für den Transport nach Berlin vorbereitet. 2 Wie auf einem gigantischen Fließband fahren die Module von einem Produktionsschritt zum nächsten. 3 Grüner Stahl bildet den Rahmen jedes Moduls. 4 Selbst die Fenster werden im Werk montiert.



„Wir legen in jedem Produktionsschritt großen Wert auf Nachhaltigkeit.“

Christoph Zielinski,
Leiter Geschosswohnungsbau
bei ALHO

mit Akkuschraubern, Bohrmaschinen oder Rohrzanzen konzentriert in ihrem jeweiligen Bereich. Am Rand der Baustraße wird derweil in einzelnen Containern der Abfall fein sauberlich getrennt und anschließend recycelt. „Wir legen in jedem Produktionsschritt großen Wert auf Nachhaltigkeit“, betont Christoph Zielinski. So, wie das Modul zusammengebaut wird, soll es am Ende seiner Lebenszeit wieder abgebaut und Stück für Stück wiederverwendet werden können.

Das Modul ist nun fast reisefertig. In der letzten Station werden die Fenster eingesetzt und sogar auf Hochglanz geputzt. Innen verzurrt ein Arbeiter noch die einzelnen Teile einer Treppe, die später vor Ort zusammengesetzt werden sollen. Der ALHO-Qualitätscheck gibt grünes Licht für die fast 600 Kilometer lange Fahrt nach Berlin-Reinickendorf. Mitten in der Nacht verlässt der Tieflader in Friesenhagen den Hof, um pünktlich zur Baustelle in der Hauptstadt zu gelangen. „Just-in-time-Lieferung“ nennen die Baufachleute das, weil auch vor Ort der Fließbandtakt eingehalten werden muss. Modul für Modul werden die Häuser nach einem strikten Zeitplan in nur zwei Tagen zusammengesetzt. Bis zur Bauabnahme dauert es dann nur noch wenige Wochen – und fertig ist das Wohnzimmer aus der Raumfabrik. —

Neue Wege in der Vergabe

RITA HARTMANN
leitet seit 2020 die Abtei-
lung Zentrale Vergabe in
der BImA, die auch für
Ausschreibungen von Bau-
leistungen zuständig ist.

Die BImA braucht für ihre Wohnraumoffensive starke Partner aus der Baubranche. Warum sie bei Ausschreibungen verstärkt auf Generalübernehmer setzt und was das Gebot der Nachhaltigkeit damit zu tun hat, erklärt RITA HARTMANN.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist die BImA unter anderem verpflichtet, zu prüfen, wie sie zum Erreichen der nationalen Klimaschutzziele beitragen kann. Stichwort: AVV Klima. Frau Hartmann, was bedeutet das in der Vergabepraxis?

Die Nachhaltigkeit ist nicht erst seit dem Inkrafttreten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Beschaffung klimafreundlicher Leistungen, kurz: AVV Klima, ein großes Thema in der Vergabe. Die AVV Klima übersetzt einfach das Kreislaufwirtschaftsgesetz und das Klimaschutzgesetz in eine Handlungsanleitung für die öffentlichen Auftraggeber. Sie normiert die Prüfungspflichten. Das ist im Prinzip nichts Neues, denn im Rahmen von Vergaben dokumentieren wir ohnehin, was, wann und wie wir geprüft haben. Das Vergaberecht beinhaltet zudem weitere Nachhaltigkeitsziele, die in unsere Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einfließen. Um diese Ziele besser erreichen zu können, vergeben wir immer häufiger Bauaufträge an Generalübernehmer. Diese sogenannte GÜ-Vergabe hat sich insbesondere bei der Wohnraumoffensive bewährt.

Was sind die Vorteile einer GÜ-Vergabe?

In erster Linie vereinfacht sie die Planung und verringert den Koordinationsaufwand. Rechtlich ist das jedoch kein Grund für eine GÜ-Vergabe. Öffentliche Auftraggeber sind gehalten, Losvergaben für einzelne Gewerke durchzuführen, es sei denn, technische oder wirtschaftliche Gründe sprechen dagegen. Und das ist beim Bauen oft der Fall. Möchte ich zum Beispiel ein Gebäude mit einem hohen energetischen Standard, ressourcenschonenden Materialien und zugleich einem moderaten Preis errichten, müssen die einzelnen Schritte von Anfang an perfekt ineinandergreifen.

Jede unnötige Verzögerung kostet Geld. Bei einer modularen Bauweise kommt meist ohnehin nur eine GÜ-Vergabe infrage. Kurzum: Wenn Planung, Koordination, Umsetzung und Verantwortung in einer Hand liegen, können wir besser, schneller und nachhaltiger optimale Ergebnisse erzielen.

Wie stellen Sie sicher, dass Sie die gewünschte Leistung tatsächlich bekommen?

Eine wichtige Voraussetzung ist, dass wir im Vorfeld den Markt gründlich erkunden und so erfahren, welche Leistungen wir fordern können. Schon während der Markterkundung machen wir potenzielle Generalübernehmer auf die bevorstehende Ausschreibung aufmerksam. Wir erstellen eine funktionale Leistungsbeschreibung, in der wir unsere Ziele und Bedingungen klar definieren. Und später beauftragen wir einen Qualitätsmanager, der kontrolliert, ob die angebotene Qualität erreicht worden ist.

Wie kommt bei diesem Modell der Mittelstand zum Zug?

Zum einen können Unternehmen Bietergemeinschaften gründen. Zum anderen arbeitet ein GÜ-Unternehmer mit mittelständischen Subunternehmen vor Ort. Das Gute dabei: Da er den lokalen Markt kennt, wird er darauf achten, dass die Chemie zwischen den Handwerkerinnen und Handwerkern einzelner Gewerke stimmt. Und so können Mittelständler, die bei einem Projekt zum Zug kommen, erfolgreich miteinander arbeiten. Mit der GÜ-Vergabe fördert die BImA auch innovative Start-ups, indem sie ihnen ermöglicht, ganzheitliche Nachhaltigkeitskonzepte aus einer Hand umzusetzen. Es ist längst nicht mehr so, dass der Preis alles entscheidet. Die nicht monetären Kriterien wie Qualität, CO₂-Sequestrierung, Recycelbarkeit, soziale Aspekte, Zeit und Innovation haben inzwischen an Gewicht gewonnen.

Welchen Tipp geben Sie interessierten Unternehmen?

Sie sollen sich die Unterlagen sehr genau anschauen. Eine Ausschreibung ist natürlich immer aufwendig. Die BImA muss die gesetzlichen Anforderungen erfüllen, gleichzeitig sind wir bemüht, unsere Prozesse zu vereinfachen. Wenn jemand Unklarheiten in unserer Leistungsbeschreibung erkennt, sollte er vor der Angebotsabgabe entsprechende Fragen stellen. Wir sind für jeden konstruktiven Austausch in der Ausschreibungsphase dankbar. Nur so können wir rechtzeitig modifizieren und für zukünftige Ausschreibungen lernen. Das eröffnet beiden Seiten die Chance, ein gutes Bauprojekt zu realisieren.

Warum lohnt es sich, mit der BImA im Rahmen der Wohnraumoffensive zusammenzuarbeiten?

Wir sind verlässlich, offen für neue Ideen und Anregungen des Marktes. Wir wollen günstigen Wohnraum in ansprechender Optik schaffen. Und wir suchen keine Eintagsfliegen, sondern sind an dauerhaften Geschäftsbeziehungen interessiert. Wenn Projekte gut gelaufen sind, laden wir die Firmen ein, sich erneut zu bewerben. —

Klein, aber fein: Leuchtturm am Rhein



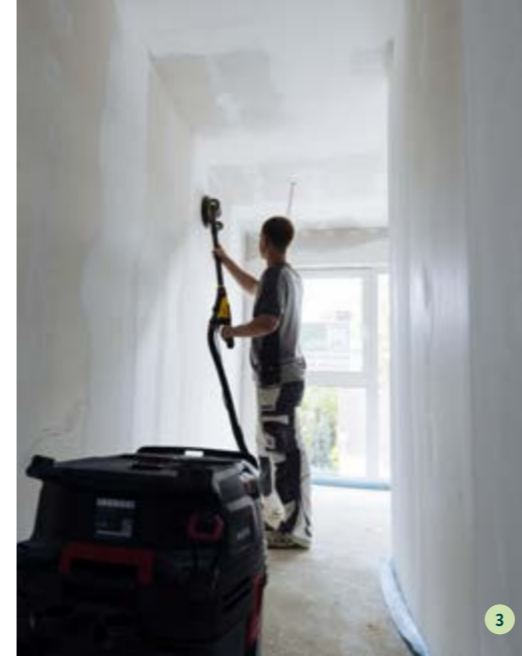
In einer Villengegend in **Königswinter** baut die BImA zwei Mehrfamilienhäuser. Das Projekt überzeugte dank der innovativen Modulbauweise nicht nur die Stadt, sondern auch die anfangs skeptischen Anwohnerinnen und Anwohner.



In der Ferne sieht man den Petersberg: Franziska Gosing und Ralf Müller aus dem BImA-Projektteam bei einem Vor-Ort-Termin in Königswinter.



1



3

1 Bauleiter David Oerter (links) und Projektleiter Ralf Müller begutachten die Fotovoltaikanlage auf dem Dach. 2 Es gibt immer was zu besprechen: Vor-Ort-Termine halten die Entscheidungswege kurz. 3 Während in einem Raum bereits die gespachtelten Wände geschliffen werden, arbeiten nebenan noch die Trockenbauer. 4 Abteilungsleiter Henrik Stake ist zufrieden: Die Bauarbeiten laufen nach Zeitplan.

„Wir haben es geschafft, die beiden Häuser in nur elf Monaten zu errichten. Möglich gemacht hat es die innovative serielle Modulbauweise.“

Henrik Stake,
Abteilungsleiter bei der BImA

schwindigkeit ist schon eine besondere Herausforderung bei diesem Projekt, aber die Zusammenarbeit mit der BImA ist sehr angenehm“, betont der Bauleiter.

Herausforderungen und Lösungen

„Wir haben es geschafft, die beiden Häuser in nur elf Monaten zu errichten. Möglich gemacht hat es die innovative serielle Modulbauweise. Nicht nur bei diesem Projekt hilft uns die Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen des GdW, geeignete Partnerunternehmen dafür zu finden und so den Wohnungsbau entscheidend zu beschleunigen“, erklärt Henrik Stake, Abteilungsleiter bei der BImA.

In enger Abstimmung mit der Stadt Königswinter führte die BImA den Abbruch alter Gebäude 2020 durch. Eine Anwohnerklage verzögerte jedoch den Baubeginn um zweieinhalb Jahre. „Mehrere Anwohner befürchteten, dass sich die neuen Häuser aufgrund ihrer Höhe von zwei beziehungsweise drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss nicht in das Wohnumfeld einfügen würden. Doch das Gericht entschied eindeutig zugunsten der Stadt, die unsere Bauvoranfrage positiv beschieden hatte“, berichtet Henrik Stake.

Diese Hürde gemeistert, starteten die Bauarbeiten 2023. „Die Erfahrung und Expertise der Firma ALHO Systembau im modularen Bauen machen sie für uns zu einem idealen Partner. Wir haben wöchentliche Besprechungen, und jede zweite findet auf der Baustelle statt. So können wir zügig Entscheidungen treffen und Probleme erst gar nicht aufkommen lassen“, lobt Projektleiter Ralf Müller die Zusammenarbeit.

Wie ein Lego-Bauwerk

Auf dem 3.165 Quadratmeter großen Grundstück an der Dechant-Ibach-Straße entstanden zwei vollunterkellerte Wohnhäuser mit insgesamt 19 modernen Wohneinheiten. Die Wohnungen sind zwischen 84 und 90 Quadratmeter groß. „Die im Werk vorgefertigten Module wurden als komplette Raumeinheiten zum Baufeld transportiert und wie ein Lego-Bauwerk vor Ort zusammengesetzt“, erklärt Henrik Stake. Dank des hohen Vorfertigungsgrades von etwa 70 Prozent wurden die beiden Gebäude in nur sieben Tagen aufgestellt. Über diese enorme Geschwindigkeit staunten sogar die Fachleute.

Die Konturen der einzelnen Module lassen sich an den leicht feuchten Putzstreifen noch erahnen. In wenigen Tagen verschwinden diese Grenzen. Auch die Skepsis derjenigen, die das Bauvorhaben zu Beginn kritisch beäugten, ist inzwischen gewichen. →



4

F

Franziska Gosing zeigt zufrieden hoch. „Gut, dass wir uns bei dem Staffelgeschoss für einen warmen Grauton entschieden haben. Dieser harmoniert gut mit den anthrazitfarbenen Fensterprofilen und der Zugangstür“, sagt sie zu Ralf Müller und Henrik Stake. Die drei Projektverantwortlichen der BImA sind nach Königswinter gereist, um zusammen mit dem Bauleiter David Oerter von der Firma ALHO Systembau GmbH die noch offenen Fragen zu klären.

Weniger als 100 Meter vom Rhein entfernt, von historischen Villen umgeben, werden im Auftrag der BImA zwei Gebäude mit 19 modernen Dreizimmerwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet. David Oerter ist täglich vor Ort und koordiniert die rund 25 Handwerker. „Zu Stoßzeiten waren es auch mal 35 Vertreter unterschiedlicher Gewerke am Tag“, berichtet er.

Gearbeitet wird parallel an beiden Häusern: Die Trockenbauer schneiden Gipskartonplatten zurecht, die Maler schleifen die verputzten Wände glatt. Es herrscht reger Betrieb. „Die hohe Ge-



2



Durchdachtes Konzept, moderne, zurückhaltende Architektur, hohe Energieeffizienz und Toplage: Die beiden BImA-Häuser ziehen bereits zahlreiche Mietinteressenten an.

Nicht nur wegen der Baugeschwindigkeit. Die Gebäude punkten mit der architektonischen Qualität und der energieeffizienten Ausstattung. Die Dachflächen sind größtmöglich mit Fotovoltaikmodulen belegt, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe stellt die Wärmeversorgung sicher, eine Gasbrennwerttherme deckt die Spitzenlast ab. Auch im Außenbereich liegt der Fokus der BImA auf Nachhaltigkeit und guter Nachbarschaft. Um die Häuser sollen Bäume und Sträucher angepflanzt und Kinderspielflächen aus nachhaltigen Materialien eingerichtet werden. Ralf Müller hebt hervor: „Das Projekt überzeugt auch hinsichtlich der sozialen Aspekte: Der neu geschaffene Wohnraum ist familiengerecht und barrierefrei. Zwei Wohnungen im Erdgeschoss sind zudem rollstuhlgerecht.“

Nachahmer erwünscht

Die Zusammenarbeit mit der Stadt habe sich von Anfang an positiv und konstruktiv gestaltet, stellt Henrik Stake fest. Der Wohnungsmarkt in Königswinter ist wie vielerorts in Deutschland angespannt. „Das Wohnraumprojekt der BImA schafft eine willkommene Entlastung“, betont Fabiano Pinto, Technischer Beigeordneter der Stadt. „Auch wenn das Angebot vorrangig für Bundesbedienstete vorgesehen ist, sind die Wohnungen marktgängig und durch ihre Lage sehr attraktiv. Und ein attraktiver Wohnstandort zu sein ist ein Ziel von Königswinter, auf das dieses Vorhaben in der ganz eigenen Art einzahlt.“

Aus der Sicht der Stadt kann das Projekt der BImA Schule machen. Fabiano Pinto bringt es so auf den Punkt: „Für die Wohnraumversorgung in Deutschland werden Kostenstabilität, Termineinhaltung und Effizienz beim Ressourceneinsatz immer wichtiger. Mit der Entscheidung für die Modulbauweise steht jetzt in Königswinter ein Beispiel für eine innovative Form des Bauens. Solche Vorhaben können Vorbild für technologische und gestalterische Optimierungen sein und Nachahmer im Stadtgebiet gewinnen.“

Ein Blick in die Zukunft

Das BImA-Team freut sich auf die neuen Mietwohnungen. „Wir haben uns in die Materie reingefuchst und sind schon stolz auf das, was wir hier geschaffen haben. Es ist zwar ein kleines Projekt, aber gleichzeitig ein wichtiges Beispiel für modernes und nachhaltiges Bauen. Die Resonanz ist bereits sehr positiv, und wir gehen davon aus, dass die Wohnungen sehr schnell vermietet sein werden“, sagt Franziska Gosling. Auch Henrik Stake teilt diese Meinung: „Die Lage ist einzigartig, aus den Fenstern sieht man die beiden Wahrzeichen der Region – den Petersberg und den Drachenfels –, und die Nähe zum Rhein ist auch etwas Besonderes.“ Dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner dank der erhöhten Lage auch bei Hochwasser trockene Füße behalten, ist ein weiterer Pluspunkt. Die Balance zwischen der schnellen seriellen Bauweise und der hohen Qualität ist in Königswinter vorbildlich gelungen. —

Hier baut die BImA Wohnungen

Das **Wohnungsneubauprogramm** ist deutschlandweit angelegt. Da, wo es möglich ist, setzt das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes auf modulare und serielle Bauweise. Bei allen Projekten spielt Nachhaltigkeit eine besonders große Rolle.



Aktuelle Informationen zu ausgewählten Projekten, Videos und mehr finden Sie hier:

<https://wohnraumoffensive.bundesimmobilien.de>



Serielle Vielfalt: attraktiver Wohnraum ohne Kompromisse



Der moderne Wohnpark im Maienweg in Hamburg ist ein Paradebeispiel für funktionales und attraktives Bauen. Dank der **modularen Bauweise** hat die BImA hier ein Zeichen in Sachen Bautempo, Effizienz und Nachhaltigkeit gesetzt.

Susanne Kohlrusch ist unterwegs im parkähnlichen Innenhof im Maienweg 77 in Hamburg. Auf der Fläche stehen noch letzte Arbeiten an. „Nach der Abnahme der Außenanlagen ist das Projekt für uns erfolgreich abgeschlossen“, so die Wohnraumentwicklerin der BImA. Entstanden ist ein neuer Wohnpark in Hamburg-Alsterdorf mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 101 modernen Wohnungen auf einem rund 10.000 Quadratmeter großen BImA-Grundstück. Dabei sind insgesamt

Vier Häuser des Wohnparks Maienweg liegen in der Nähe der Hamburger Alster und waren nach der Fertigstellung ruck, zuck vermietet.

14 verschiedene Wohnungstypen für Familien, Alleinstehende oder auch Personen, die auf Zeit wohnen, entstanden. „Durch die serielle und modulare Bauweise konnten wir die Wohnsiedlung in einer kurzen Bauzeit fertigstellen und nachhaltig gestalten“, erklärt die 47-Jährige. „Und richtig schön ist sie auch geworden.“

Die Neubauten wurden aus 409 Modulen zusammengebaut, die in einer Produktionshalle der Firma Max Bögl gefertigt und anschließend zum Baufeld geliefert wurden. Der kurze Montageprozess vor Ort sorgt dafür, dass die örtliche Umgebung nur minimal beeinträchtigt wird. Zudem hat die gute Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hamburg und der BImA es ermöglicht, die Liegenschaft in nur rund vier Jahren fertigzustellen. Zum März 2024 waren alle Wohnungen an Bundesbedienstete unter anderem von Bundespolizei, Zoll, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt vermietet.

Umweltfreundliches Wohnen

„Neben dem effizienten Bauen hat Nachhaltigkeit bei unseren Planungen eine besonders große Rolle gespielt“, betont Susanne Kohlrusch. Die Häuser sind mit begrünten Hausdächern und Fotovoltaikanlagen energieeffizient ausgestattet. Ein Mix aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gasbrennwerttherme sorgt für Wärme und warmes Wasser. Der eingesetzte zertifizierte „Umweltbeton“ spart in der Herstellung ein knappes Drittel an CO₂-Emissionen ein. Für die Erholungsräume im Innenhof ist die vorhandene Bepflanzung erhalten geblieben oder mit heimischen Sträuchern und Hecken ergänzt worden. Zudem stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern Spielgeräte und Stellplätze für Fahrräder und E-Mobilität zur Verfügung.

Kaum ist das eine Großprojekt abgeschlossen, hat Susanne Kohlrusch schon das nächste im Blick. In Blankenese/Altona soll das erste Wohngebäude der BImA eine Gold-Zertifizierung für Nachhaltigkeit bekommen. Das Besondere: Bei dem Holzhybridbau steht die Verwendung von nachhaltigen Materialien im Fokus. —

Drei Fragen an ...



Karen Pein,
Senatorin für Stadtentwicklung und
Wohnen in Hamburg

Frau Pein, welche Rolle spielt die Wohnraumoffensive der BImA für Hamburg?

Um den Wohnungsmarkt in der Freien und Hansestadt Hamburg weiter zu entspannen, setzt der Senat weiterhin auf den Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Die Wohnraumoffensive der BImA unterstützt uns dabei. Mit dem Bau der 101 Wohnungen im Maienweg oder beispielsweise mit dem geplanten Bau von 65 Wohnungen in der Tietzestraße schafft die BImA kostengünstige Mietwohnungen für Bedienstete des Bundes mit mittlerem und kleinem Einkommen in Hamburg. Somit ist die Wohnraumoffensive ein weiterer Baustein für unser erklärtes Ziel, für alle Menschen in Hamburg mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wie bewerten Sie den entstandenen Wohnpark am Maienweg?

Das Ergebnis hat uns überzeugt. Die Wohnsiedlung am Maienweg ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie eine moderne und zeitgemäße Wohnanlage aussehen kann. Um ausreichend bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen, müssen wir auch neue Wege gehen. Deshalb freue ich mich insbesondere, dass die vier Mehrfamilienhäuser energieeffizient mit der Rahmenvereinbarung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GDW

in Modulbauweise gebaut wurden – innerhalb von nur eineinhalb Jahren ab dem ersten Spatenstich. Dank der sehr guten Zusammenarbeit zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Hamburg konnte dieses Bauvorhaben, das mit ganz unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowohl für Singlehaushalte als auch für Familien infrage kommt, auch insgesamt in kurzer Zeit realisiert werden.

Was kann den Städten mit Wohnungsknappheit sonst helfen?

Um wieder kostengünstiges Bauen in Hamburg zu ermöglichen, arbeiten wir derzeit intensiv an Lösungen. Dafür haben wir eine Initiative zum kostenreduzierten Bauen ins Leben gerufen. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen geht gemeinsam mit der Bau- und Wohnungswirtschaft, den Planerinnen und Planern in Hamburg sowie der Politik die größten Kostentreiber beim Wohnungsbau an. Wir reduzieren die Anzahl an Baustandards, optimieren Planung und Management und beschleunigen Verfahren. Das alles soll die Baukosten so weit senken, dass Bauen wieder bezahlbarer wird. Auch andere Städte arbeiten an solchen Lösungen für die aktuelle Krise im Bau. Es wäre gut, dieses Wissen zu vernetzen, um gemeinsam den Weg aus der Krise zu gehen. —

„Vorteile des seriellen Holzbaus nutzen“



BERNT FARCKE leitet die Abteilung „Wald, Nachhaltigkeit, nachwachsende Rohstoffe“ im BMEL, das in gemeinsamer Federführung mit dem Bundesbauministerium die Holzbauintiative des Bundes umsetzt.

Herr Farcke, worauf zielt die Holzbauintiative ab, die das Bundeskabinett im Juni 2023 beschlossen hat?

Beim Klimaschutz kommt dem Bauen und Wohnen eine besondere Verantwortung zu. Wir haben viele Millionen Bauwerke und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Es gilt daher, den Ausstoß von Treibhausgas nicht nur in der Gebäudenutzung durch richtiges Heizen und Dämmen zu reduzieren, sondern auch die Ökobilanz von Baumaterialien stärker in den Fokus zu rücken. Die Holzbauintiative soll die Innovation des Holzbaus befördern und dazu beitragen, dass Holz und andere nachwachsende Rohstoffe vermehrt im Hoch- und Ingenieurhochbau zum Einsatz kommen. Bei der Nachverdichtung und Bestandssanierung im urbanen Raum gilt es, die Vorteile der leichten Bauweise und des seriellen Holzbaus zu nutzen.

Was sind die Vorteile von Holz als Baustoff?

Holz ist je nach Baumart leicht und dennoch belastbar. Das bietet Flexibilität bei der Aufstockung von Gebäuden und in der Wohnraumerweiterung. Holz ist hoch recyclingfähig: Holzkonstruktionen können zweitverwendet werden. Zu den bautechnologischen und wirtschaftlichen Vorteilen zählen unter anderem der hohe Vorfertigungsgrad und dadurch kurze Bau- und Bezugszeiten. Der Holzbau ist bislang die einzige für die breite Anwendung verfügbare Technologie, mit der Kohlenstoff in Tragwerk und Hülle von Gebäuden gespeichert werden kann. Die Holzbaquote zu

steigern, kann dazu beitragen, die angestrebte Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Allerdings liegt der Anteil der Holzbauweise im mehrgeschossigen Wohnungsbau derzeit bei nicht einmal fünf Prozent.

Woran liegt das?

Die Ursachen sind vielschichtig. Hemmnisse resultieren unter anderem aus den bestehenden rechtlichen Regelungen und Normen. Diese berücksichtigen den Stand der Technik im Holzbau unzureichend. Ein weiterer Faktor: Es fehlt oft an Erfahrung und Wissen. Um den Holzbau voranzutreiben, brauchen wir speziell ausgebildete Architekten, Bauingenieure und Fachplaner auf der einen und aufgeklärte öffentliche, private und gewerbliche Bauherren auf der anderen Seite.

Die BImA packt als Bauherrin durchaus Holzbauprojekte an. Kann sie damit eine Vorbildfunktion übernehmen?

Die öffentliche Hand wie die BImA kann Vorbild und Vorreiterin für klimafreundliches Bauen sein. Je mehr der Holzbau bei Bauprojekten des Bundes sichtbar wird, umso stärker wird das Interesse bei anderen Bauträgern steigen. Genau an diesem Punkt setzt auch das BMEL im Rahmen der Holzbauintiative zusammen mit der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. an. Wir fördern einerseits die Forschung und Entwicklung, um Grundlagen für die Weiterentwicklung technischer Möglichkeiten und rechtlicher Rahmenbedingungen zu schaffen. Gleichzeitig unterstützen wir den Wissenstransfer über gezielte Informationsangebote und Dialogformate für die relevanten Zielgruppen. Wir stehen hier auch im engen Austausch mit der BImA als einem wesentlichen Akteur für die Umsetzung von Bundesbauten und kooperieren bereits mit den kommunalen Spitzenverbänden im Bereich der Wissensvermittlung – etwa für ausschreibende Stellen in den Kommunen.

Welche Holzbauprojekte finden Sie besonders beeindruckend?

Erfreulicherweise gibt es bereits eine ganze Reihe von Vorzeigeprojekten, die in Holzbauweise oder Holzhybridbauweise erstellt werden. Beispielhaft nenne ich den „Luisenblock West“ des Deutschen Bundestages – mit 400 Büros in Modulbauweise in nur 15 Monaten errichtet. Oder das nach dem sogenannten „Cradle to Cradle“-Prinzip erbaute 35 Meter hohe „Skaio“ in Heilbronn. Ein Beispiel anderer Art ist der „Prinz Eugen Park“ in München, errichtet als ökologisches Musterquartier und Deutschlands größte Holzbausiedlung mit 570 Wohnungen. Diese Projekte zeigen nicht nur die technischen und ökologischen Vorteile des Holzbaus, sie fördern auch den Innovationsgedanken und regen weitere Investitionen an.

Gibt es ausreichend Holz zum Bauen in Deutschland?

Grundsätzlich gilt: Holz aus heimischen Wäldern ist unser bedeutendster nachwachsender Rohstoff. Derzeit gibt es in Deutschland ausreichende Mengen. Allerdings stellen Dürren und Borkenkäferkalamitäten eine zunehmende Herausforderung dar, insbesondere für die Fichte. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, dieses Holz ressourceneffizient für langlebige Bauwerke zu verwenden. Gleichzeitig wird der Anteil von Laubholz in den Wäldern sukzessive ansteigen. Dies erfordert eine flexible Anpas-

„Holz ist je nach Baumart leicht und dennoch belastbar.“

sung der gesamten Wertschöpfungskette – von der Waldbewirtschaftung bis zur Holzwirtschaft –, um auch Laubhölzer vermehrt im Bauwesen einzusetzen. Übrigens: Wie viele mittelalterliche Stadtkerne zeigen, hat man bereits in früheren Jahrhunderten hauptsächlich Laubholz als Baumaterial verwendet.

Was ist Ihre Vision, wenn Sie zehn Jahre nach vorn schauen?

In zehn Jahren wird der moderne Holzbau in Städten, Kommunen und Ländern selbstverständlich sein. Holz wird in den verschiedensten Gebäudekategorien vom Kindergarten über Wohn- und Verwaltungsgebäuden bis hin zu Kulturstätten wie Theater sichtbar und von den Menschen sehr geschätzt werden. —



Den Holzbau fördern

„Auf Zukunftskurs: Öffentliches Bauen mit Holz“ lautet die Veranstaltungsreihe, die die Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. (FNR) im Auftrag des BMEL, des Deutschen Städte- und Gemeindebunds, des Deutschen Landkreistags und des Deutschen Städtetags anbietet. Die FNR veröffentlicht Förderaufrufe für Projekte „Bauen mit Holz“.

Weitere Infos unter:

+ www.fnr.de



Gold für den Holzhybridbau

Im hessischen Langen setzte die BImA als Bauherrin auf eine **innovative Bauweise**, die Nachhaltigkeit und kurze Fertigungszeiten vereint.

N

Nach einem Baukastenprinzip sind im Langener Stadtteil Neurott nacheinander und in relativ kurzer Bauzeit vier neue Mehrfamilienhäuser und vier Doppelhäuser mit insgesamt 106 modernen Mietwohnungen entstanden. Die sogenannte Holzhybrid-Modulbauweise ist flexibel einsetzbar, hat eine besonders gute Ökobilanz und nutzt die jeweiligen Stärken von Holz, Stahl und Beton bei den Fundamenten, Kellern und Treppenhäusern zum Einsatz. In den Wohnungen werden wegen der guten statischen Eigenschaften Stützen aus Stahl oder Holz und Träger aus Holz zu Rahmen zusammengesetzt, in die anschließend Holzmodule eingesetzt werden. Das Holz für die BImA-Häuser kam überwiegend aus Deutschland und Österreich.

Eine saubere Lösung

„Durch den Einsatz von Holz lässt es sich auf der Baustelle vergleichsweise leise, schnell und vor allem mit wenig Staubbelastung arbeiten“, sagt Susanne Krämer, Projektverantwortliche bei der BImA. „Die großen Elemente werden bereits vorgefertigt zur Baustelle geliefert und direkt verbaut. Je nach Größe der Objekte betrug die Bauzeit in Langen nur acht bis zwölf Monate.“

Die gut geschnittenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen entsprechen dem energetischen Effizienzhaus 55-Standard und werden, wie bei Wohnimmobilien der BImA üblich, zuerst Bundesbediensteten im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes angeboten. „In Langen sind zum Beispiel die Deutsche Flugsicherung und das Paul-Ehrlich-Institut ansässig. Unter den Beschäftigten gibt es eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die nun gedeckt werden kann“, sagt Susanne Krämer und ergänzt: „Wohnungen, die kurzfristig nicht über die Wohnungsfürsorge vergeben werden, stehen danach zur freien Vermietung zur Verfügung. So entlasten wir ein Stück weit den angespannten Wohnungsmarkt in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main.“

Fotovoltaikanlagen erzeugen sauberen Strom, begrünte Dächer vermindern nicht nur ein Aufheizen der oberen Geschos-



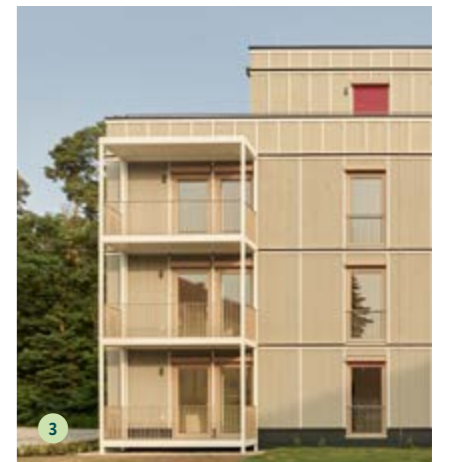
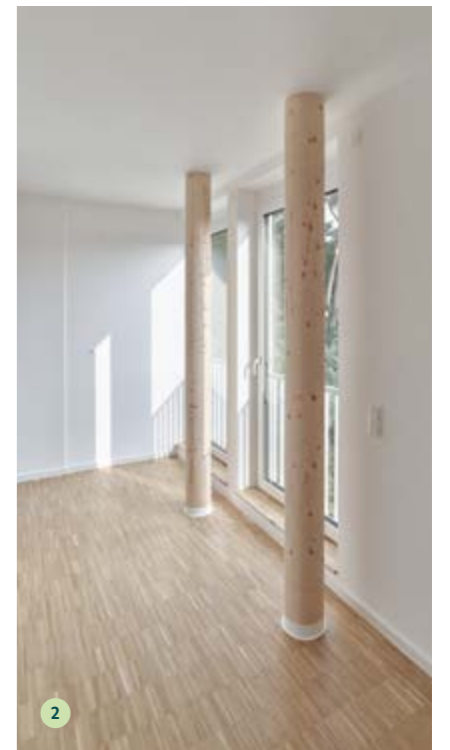
„Für die ökologische Bauweise und die besonders hohe Energieeffizienz wurden unsere Holzhybridhäuser in Langen mit Gold ausgezeichnet.“

Susanne Krämer,
Projektmanagerin der BImA

se im Sommer, sondern fördern auch die Artenvielfalt und speichern Regenwasser. Zusätzliche E-Ladesäulen sowie Fahrradboxen und abschließbare Akkuladestationen in den Kellerräumen machen die Nutzung nachhaltiger Mobilität für die Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv.

Ausgezeichnet mit Gold

Das Wohnbauprojekt in Langen hat von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das Zertifikat in Gold erhalten. Damit ist die BImA für die Erfüllung der besonders hohen Energiestandards und die ressourcenschonende Bauweise gewürdigt worden. „Die Auszeichnung zeigt, wie gut sich hier die verschiedenen Ansprüche, die an neue Gebäude gestellt werden, vereinen lassen. Der Wohnraum, den wir in Langen geschaffen haben, ist nicht nur attraktiv und bezahlbar, sondern auch von hoher ökologischer Qualität“, betont BImA-Vorstandsmitglied Paul Johannes Fietz. —



1 Dank der Modulbauweise dauerte es unter einem Jahr, bis die vier Doppelhäuser fertiggestellt wurden. 2 Holz sorgt später für ein besonders gutes Raumklima. 3 Die Holzfassaden muten skandinavisch an.



Rundum Holz: natürlich charmant



1 Sieben Gebäude werden in vollständiger Holzbauweise errichtet. 2 Die Wohnungszuschnitte punkten mit einem offenen Wohnküchenbereich. 3 Durch die Holzfassaden strahlen die Mehrfamilienhäuser Behaglichkeit aus.



Die BImA setzt in Baden-Württemberg erstmals ein Neubauprojekt in vollständiger Holzbauweise um. Das ist nicht nur CO₂-sparend, sondern bietet eine besondere Qualität mit viel Charme.



D

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) schlägt im Rahmen der Wohnraumoffensive neue Wege ein: Am malerischen Roßhaldeweg im Freiburger Stadtteil Wiehre entstehen sieben neue Mehrfamilienhäuser in nachhaltiger Holzbauweise. Einfach und charmant fügt sich das Projekt in die grüne Umgebung ein und zeigt, dass Effizienz und Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen können.

„Als Baumaterial ist Holz gestalterisch und technisch besonders“, erzählt BImA-Projektleiterin Kathrin Dennig. Die sieben Mehrfamilienhäuser sollen kleinteilig und verspielt in die Parklandschaft mit altem Baumbestand eingebettet werden. Durch den Einsatz von Holz in wesentlichen

Bauteilen, insbesondere bei den Fassaden, entsteht eine warme und umweltfreundliche Atmosphäre, die das gesamte Quartier prägt. Lediglich die erdberührten sowie statisch und brandschutztechnisch relevanten Bauteile werden aus Beton gefertigt.

Geringer CO₂-Fußabdruck

Neben den ästhetischen Vorzügen hat Holz auch aus technischer Sicht eine besondere Qualität. So punktet die vollständige Holzbauweise unter anderem mit der hohen Geschwindigkeit und erweist sich somit als besonders effizient. „Die einzelnen Bauteile können in Werkstätten maschinell vorgefertigt werden. Dies spart Zeit nicht nur bei der Herstellung, sondern auch auf der Baustelle, wo die einzelnen Elemente zügig verbaut werden“, erklärt Kathrin Dennig.

Wie gut das in der Praxis funktioniert, zeigen Erfahrungen aus anderen Holzbauprojekten. „In Weil am Rhein kamen bei einem Projekt das Dach und die Fassaden aus Holz zum Einsatz, und es hat alles wunderbar geklappt. Mit dieser Arbeitstechnik sind wir nicht nur schneller, sondern reduzieren zudem vor Ort Lärm und Dreck“, stellt die Projektleiterin fest.

Doch der entscheidende Vorteil von Holz ist seine Umweltfreundlichkeit. Der natürliche Baustoff hat einen sehr geringen CO₂-Fußabdruck und trägt wesentlich zur Klimaneutralität bei – einem wichtigen Ziel der BImA.

Wirtschaftlich und kreativ

Damit das Projekt wirtschaftlich umgesetzt werden kann, hat das Planungsteam, bestehend aus den Projektsteuerern des Staatlichen Hochbauamts Freiburg (HBAFR) und dem Ingenieurteam um die Architekten Harter + Kanzler & Partner, kreative Lösungen entwickelt. Es entstehen moderne Wohnungen mit einem kompakten Wohnküchenbereich. Die reduzierte Tiefgarage bietet viele Stellplätze für Fahrräder. Die Anzahl der Autos soll im Quartier minimiert werden.

Mitte 2027 sollen die sieben dreigeschossigen Gebäude mit insgesamt 41 Wohneinheiten in vollständiger Holzbauweise fertiggestellt werden. „Das kann eine Blaupause für weitere Neubauten sein. Wenn es wirtschaftlich ist, wollen wir diese nachhaltige und effiziente Bauweise auch in künftigen Projekten umsetzen“, betont Kathrin Dennig. —



„Das kann eine Blaupause für weitere Neubauten sein.“

Kathrin Dennig,
Projektleiterin der BImA



Nachhaltiger Baustoff

Mit dem Projekt am Roßhaldeweg in Freiburg, aber auch im Rahmen weiterer Holzbauprojekte will die BImA unter Beweis stellen, wie nachhaltiger Wohnbau im Einklang mit der Natur aussehen kann. Die umgesetzten Projekte sollen auch andere Bauherren motivieren, sich mit Holz als Baumaterial auseinanderzusetzen. Holz bietet ästhetische, ökologische und technische Vorteile, die es zu einem Baustoff der Zukunft machen können. Schließlich stellt die BImA dem Holzmarkt aus ihrem Bundesforst selbst jedes Jahr durchschnittlich 870.000 Festmeter des wertvollen Rohstoffs zur Verfügung.

Auf der Suche nach Wohnglück?

Die Wohnungsfürsorge des Bundes ist für viele Menschen wichtiger denn je. Die BImA übernimmt diese Aufgabe und hat die digitale Suche unter www.bundesimmobilien.de > **meine BImA** > **Wohnungsfürsorge** jetzt noch komfortabler gemacht. FAQ zum Thema.



1. Was ist die Wohnungsfürsorge?

Die Wohnungsfürsorge ist ein freiwilliger Service des Bundes als Arbeitgeber. Sie stellt den Bediensteten in der Nähe des Dienstortes angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.

2. Wie viele Wohnungen umfasst das Angebot?

Die Wohnungsfürsorge verfügt über rund 64.000 Wohnungen an mehr als 500 Standorten in ganz Deutschland. Dazu zählen eigene Wohnungen der BImA sowie Objekte im Eigentum Dritter, für die die BImA Belegrechte erworben hat.

3. Wer ist wohnungsfürsorgeberechtigt?

Der berechtigte Personenkreis ist groß: die Beamtinnen und Beamten des Bundes, die Bundesrichterinnen und -richter, die Soldatinnen und Soldaten der Bundeswehr, die Tarifbeschäftigten des Bundes sowie die Beschäftigten von Einrichtungen, die mehr als zur Hälfte finanziell vom Bund gefördert werden (sogenannte Zuwendungsempfänger). Neu zählen hierzu auch die Auszubildenden des Bundes, die Beamtinnen und Beamten des Bundes auf Widerruf, die befristet Beschäftigten des Bundes, die Soldatinnen und Soldaten der Bundeswehr auf Zeit sowie Ehemalige und Hinterbliebene. Landesbedienstete können nachrangig ebenfalls berücksichtigt werden. Übrigens: Ein Rechtsanspruch auf die Versorgung mit Wohnraum besteht nicht.

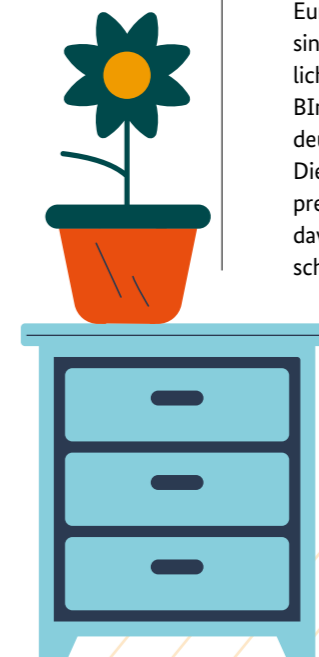
4. Wer ist für die Wohnungsvergabe zuständig?

Diese Aufgabe übernehmen die Wohnungsvergabestellen der BImA. Das umfassende Angebot ist auf der Internetseite der BImA einzusehen. Ab der Veröffentlichung auf dem Immobilienportal stehen freie Wohnungen den Wohnungsfürsorgeberechtigten grundsätzlich vier Wochen lang exklusiv zur Verfügung. Liegt keine Nachfrage vor, werden die BImA-eigenen Wohnungen auf dem freien Markt zur Vermietung angeboten. Informationen zum Wohnungsfürsorgeangebot stellen auch die einzelnen Bundesressorts ihren Bediensteten zur Verfügung.



5. Warum sind die Mieten so günstig?

In angespannten Wohnungsmärkten hat die BImA die Möglichkeit, ihre Mieten zu begrenzen. Das bedeutet: Sie ist gesetzlich berechtigt, die Mieten in ihren Wohnliegenschaften an der unteren Grenze des Mietspiegels der jeweiligen Kommune festzusetzen. Dabei gilt für die Kaltmiete grundsätzlich die Obergrenze von zehn Euro pro Quadratmeter. Höhere Mietpreise sind nur in wenigen Ausnahmefällen möglich. Beispielsweise liegen die Mieten der BImA in Berlin und München regelmäßig deutlich unter den ortsüblichen Mieten. Diese Mietpolitik der BImA wirkt sich preisdämpfend auf lokale Märkte aus. Und davon profitieren breite Bevölkerungsschichten und viele Kommunen.



Der Tipp war Gold wert



Das breite Angebot der **Wohnungsfürsorge** steht den Beschäftigten des Bundes zur Verfügung. Thorsten Nissen von der Bundeswehr hat es genutzt und sein Wohnglück in Kiel gefunden.

T

Thorsten Nissen hat im Laufe seines Berufslebens schon ganz unterschiedliche Jobs ausgeübt. So ist der gelernte Tischler über zehn Jahre als Bootsmann und Matrose auf zivilbesetzten Schiffen der Bundeswehr zur See gefahren, wechselte dann ins interne Travel Management nach Kiel und übernahm dort 2020 eine Stelle im Personalbereich. Seine Vorstellung von einem Zuhause mit viel Lebensqualität änderte sich allerdings in all den Jahren nicht: Seine Wohnung sollte sich stets nah zum Arbeitsort befinden, nicht zu teuer sein und in einer ruhigen Gegend liegen.

Schneller und günstiger ans Ziel

Dass die Wohnungsfürsorge des Bundes ihn als Mitarbeiter der Bundeswehr bei der Suche nach einer neuen Bleibe unterstützt, erfuhr er von seinem damaligen Kapitän. „Der Tipp war Gold wert“, erinnert sich Thorsten Nissen heute. Im Intranet der Bundeswehr fand er schnell die lokale Ansprechperson und nahm Kontakt zu ihr auf. „Ich formulierte meine Wohnwünsche, und schon die erste Wohnung, die ich besichtigte, war ein Treffer. Nachdem ich meine Bewerbungsunterlagen abgegeben hatte, bekam ich zügig eine Zusage und konnte einziehen.“

Als er 2021 eine größere Dreizimmerwohnung suchte, ging das Suchen und Finden erneut reibungslos vonstatten. Wieder hatte die Wohnungsfürsorge ein passgenaues Angebot für ihn, sodass er bereits nach der ersten Besichtigung seine Traumwohnung gefunden hatte. „Für meine 75 Quadratmeter zahle ich 760 Euro warm im Monat. Auf dem freien Markt wäre die Miete mindestens um 200 Euro teurer“, schätzt der Bundeswehrbeschäftigte den Wohnungsmarkt in Kiel ein. Und fügt hinzu: „Die Küche ist perfekt, die Bäder auf dem neuesten Stand.“

Wohnen mit Weitblick

Auch die Lage ist für den Norddeutschen optimal: „Aus den Fenstern schaue ich entweder in den grünen Innenhof oder, auf der anderen Seite, in den Park.“ Zu seiner Arbeit bei der Bundeswehr braucht er zu Fuß gerade mal zehn Minuten, die Kieler Innenstadt befindet sich ganz in der Nähe. Trotz der zentralen Stadtlage gibt es hier kein Parkplatzproblem: Der große Innenhof ist mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen ausgestattet.

Thorsten Nissen stellt fest, dass er in seinem Quartier längst heimisch geworden ist. Ein wichtiger Grund dafür ist die gute Nachbarschaft. Viele Menschen kennt er inzwischen persönlich, auch in den umliegenden Häusern. Manche leben schon seit 30 oder 40 Jahren hier, weil sie mit ihren Wohnungen und der Umgebung so zufrieden sind. Auch der 54-Jährige blickt zuversichtlich nach vorn: „Ich fühle mich hier rundum wohl und kann mir sogar vorstellen, in dieser Wohnung meinen Lebensabend zu verbringen.“ —



„Ich fühle mich in meiner BImA-Wohnung einfach rundum wohl.“

Thorsten Nissen,
Beschäftigter der Bundeswehr in Kiel

1 Thorsten Nissen schätzt unter anderem die Nähe seiner Wohnung zur Dienststelle. **2** Der Blick ins Grüne ist eine Augenweide. **3** Ein gepflegtes Quartier und die nette Nachbarschaft machen das Wohnglück perfekt.

Wie hat sich das Portfolio der BImA entwickelt, und wohin steuert es? Antworten von **SABINE LORSCHIED**, die seit sieben Jahren den Geschäftsbereich Portfoliomanagement leitet.

Wir haben den Kuchen neu aufgeteilt.“

Frau Lorscheid, die BImA verfügt als das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes über ein besonders diverses Portfolio. Wie wirkt sich das auf die Arbeit Ihrer Sparte aus?

In der Tat ist das Portfoliomanagement der BImA ein sehr heterogenes Betätigungsfeld. Neben der Portfolioanalyse und -steuerung zählen das baufachliche und landwirtschaftliche Gutachterwesen, die Wertermittlung, die Beteiligungsführung und das Kontaminationsmanagement dazu. Zudem beschäftigen wir uns mit dem

Ausbau erneuerbarer Energien auf Flächen des Bundes und nicht zuletzt mit dem Neubau von Wohnungen im Rahmen der Wohnraumoffensive.

Welche Aufgabe fordert Sie aktuell besonders stark?

Den größten Stellenwert nimmt derzeit der Wohnungsneubau ein. Er ist auch unsere neueste Aufgabe. Ich erinnere mich noch an den Startschuss, als der damalige Finanzminister Olaf Scholz bei einem Besuch in die Runde fragte: „Kann die BImA auch Wohnungen bauen?“ Und während alle nachdachten, habe ich mich gemeldet und gesagt: „Ja, das kann sie.“

Woher nahmen Sie diese Gewissheit?

Dachgeschossaufbauten und Nachverdichtungen hatten wir auf unseren Liegenschaften bereits erfolgreich umgesetzt. Also wusste ich, dass es grundsätzlich geht. Neue Wohnhäuser zu errichten, das war natürlich eine echte Strategiewende. Und vielleicht dachten auch einige damals, ich würde mich an dieser Aufgabe verheben. Aber wissen Sie: Als dreifache Mutter habe ich in den 1990er-Jahren Karriere erst in der Oberfinanzdirektion Koblenz und später im BMF gemacht, war unter anderem als erste Frau für die Betreuungsverwaltung der US-Streitkräfte in Rheinland-Pfalz zuständig. Ich hatte daher kein Pro-

blem damit, mich einer neuen Herausforderung zu stellen.

Und wie gestaltete sich die Realisierung des ersten Projekts?

Zunächst musste die ganze BImA umdenken. Statt alles zu verkaufen, konnten wir selbst bauen. Unser erstes Projekt war in Aschaffenburg. Dort hatten wir eine große Konversionsliegenschaft, die zu dem Zeitpunkt bis auf zwei kleine Teilflächen bereits verkauft war. Auf diesen Flächen

„Es klappte gut, da wir bereits das Baurecht dafür hatten. Ansonsten läuft das Geschäft mitunter zäh.“

Sabine Lorscheid,
Leiterin des Portfoliomanagements der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

haben wir die ersten vier Häuser mit insgesamt 56 Wohnungen errichtet. Es klappte gut, da wir bereits das Baurecht dafür hatten. Ansonsten läuft das Geschäft mitunter zäh.

Aus welchem Grund?

Oft müssen wir die Kommunen erst überzeugen, ihre Bedenken zerstreuen, verhandeln. Das kostet unsere Wohnraumentwicklerinnen und -entwickler Zeit. Allerdings bemerke ich eine positive Veränderung. Wir haben uns im Laufe der Zeit ein Standing erarbeitet.

Liegt das daran, dass die Rolle der BImA immer bekannter wird?

Das liegt nicht zuletzt daran, dass wir solide, optisch attraktiv mit modernen Materialien und nach dem neuesten energetischen Standard bauen. Ende des Jahres werden wir rund 1.000 Wohnungen fertiggestellt haben. Wenn für ein Grundstück noch kein Baurecht vorliegt, entwickeln unsere Architektinnen und Bauzeichner Pläne, mit denen wir auf die Bauämter zugehen. Manchmal passiert es sogar, dass

eine Stadt daraufhin ihre Bebauungspläne ändert und wir statt eines dreigeschossigen ein viergeschossiges Haus errichten dürfen. Ich denke, die Kommunen merken einfach, dass sie mit der BImA eine verlässliche Partnerin haben, die auch nach dem Ablauf der Zehnjahressteuerfrist nicht verkauft. Wir wollen unseren Wohnungsbestand dauerhaft halten.

Was ist für Sie der Schlüssel zu einer erfolgreichen Wohnraumoffensive?

Das sind zuallererst unsere Beschäftigten, die mit sehr viel Herzblut die Projekte voranbringen. Wir suchen übrigens bundesweit weiteres Personal für den Wohnungsbau. Dann könnten wir hier und da schneller werden. Hilfreich ist für uns zudem der GdW-Rahmenvertrag für serielles und modulares Bauen. Darüber haben wir kompetente Partner gefunden. Und nicht zuletzt brauchen wir die Unterstützung der Kommunen vor Ort. Wenn alle an einem Strang ziehen, sind wir erfolgreich.

Wie wird sich das Portfolio der BImA Ihrer Einschätzung nach weiterentwickeln?

In den vergangenen Jahren haben wir das Portfolio ganz neu sortiert. Wenn Sie sich das Ganze als einen Kuchen vorstellen, so bestand dieser bei der Gründung der BImA fast komplett aus dem Umlaufvermögen, das zum Abverkauf stand. Inzwischen sieht dieser Kuchen völlig anders aus: Wir haben nur noch Anlagevermögen, und das Umlaufvermögen ist auf ein ganz kleines Stückchen geschrumpft. Auch in Zukunft werden wir versuchen, die Immobilien des Bundes nachhaltig und wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen. Dafür analysieren wir jährlich das Potenzial unserer Liegenschaften nach unterschiedlichen Segmenten und Nutzungszielen. Das ist die Kernessenz unseres Portfoliomanagements. —

www.bundesimmobilien.de