

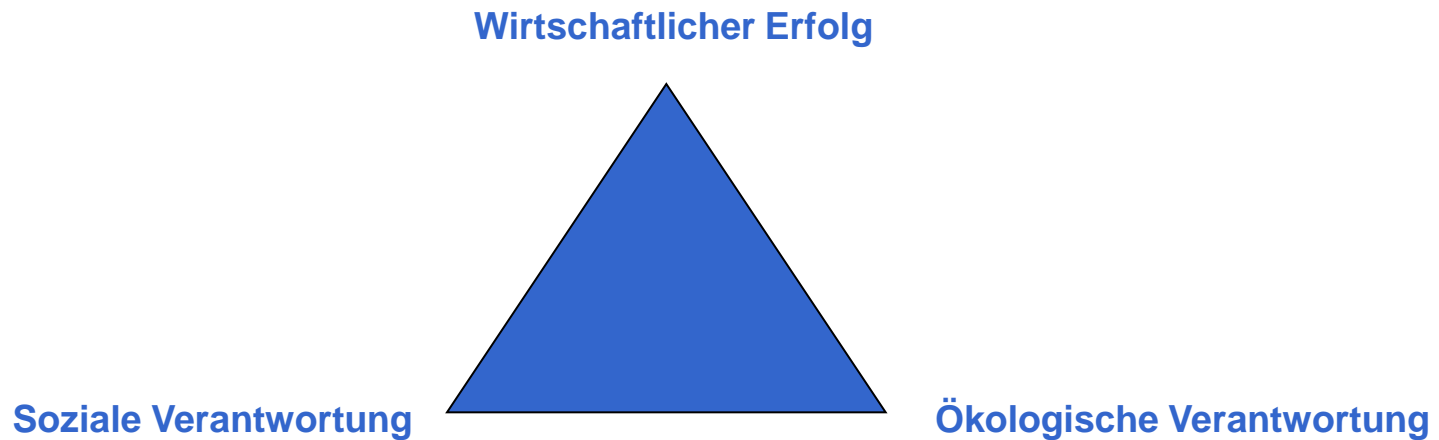
Zukunft Bau-Kongress 2014

Innovation und Baukultur

Nachhaltigkeit im Wohnungsbau

Dipl.-Ing. Hans-Otto Kraus, GWG München

Spannungsdreieck der (bestandshaltenden) Wohnungswirtschaft (= Prinzip der Nachhaltigkeit):



Das Nachhaltigkeitsprinzip:
(Weisheit aus dem Altertum)

quid quid agis, prudenter agas et respice finem

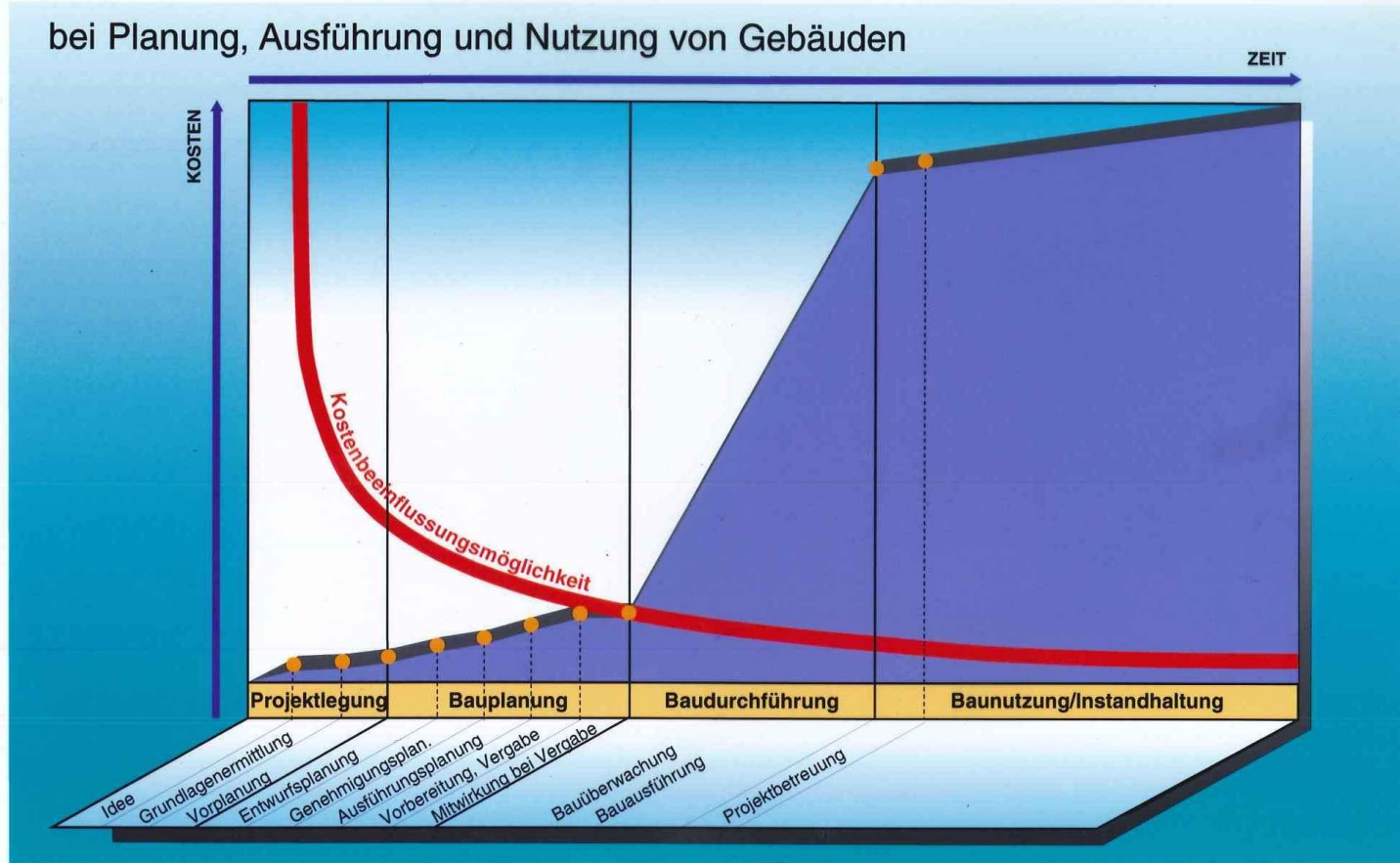
**was auch immer du tust, tue es klug und schaue auf
das Ende!**

(wird dem griechischen Dichter Aesop, 400 v.Chr. zugeschrieben)

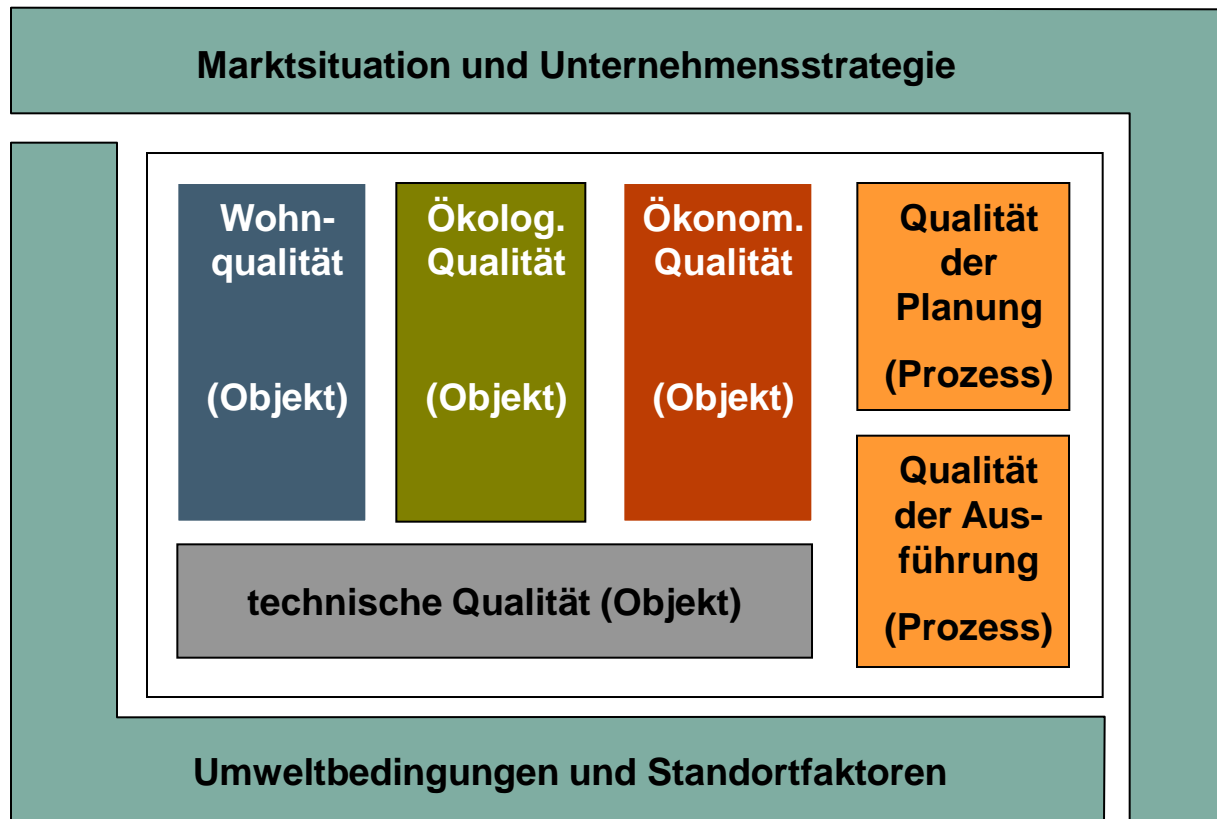
Rechtzeitige Entscheidungen sind auch der Nachhaltigkeit geschuldet, nicht nur wegen der Kosten, sondern auch wegen der angestrebten Qualitäten!

Kosten und Kostenbeeinflussbarkeit

bei Planung, Ausführung und Nutzung von Gebäuden



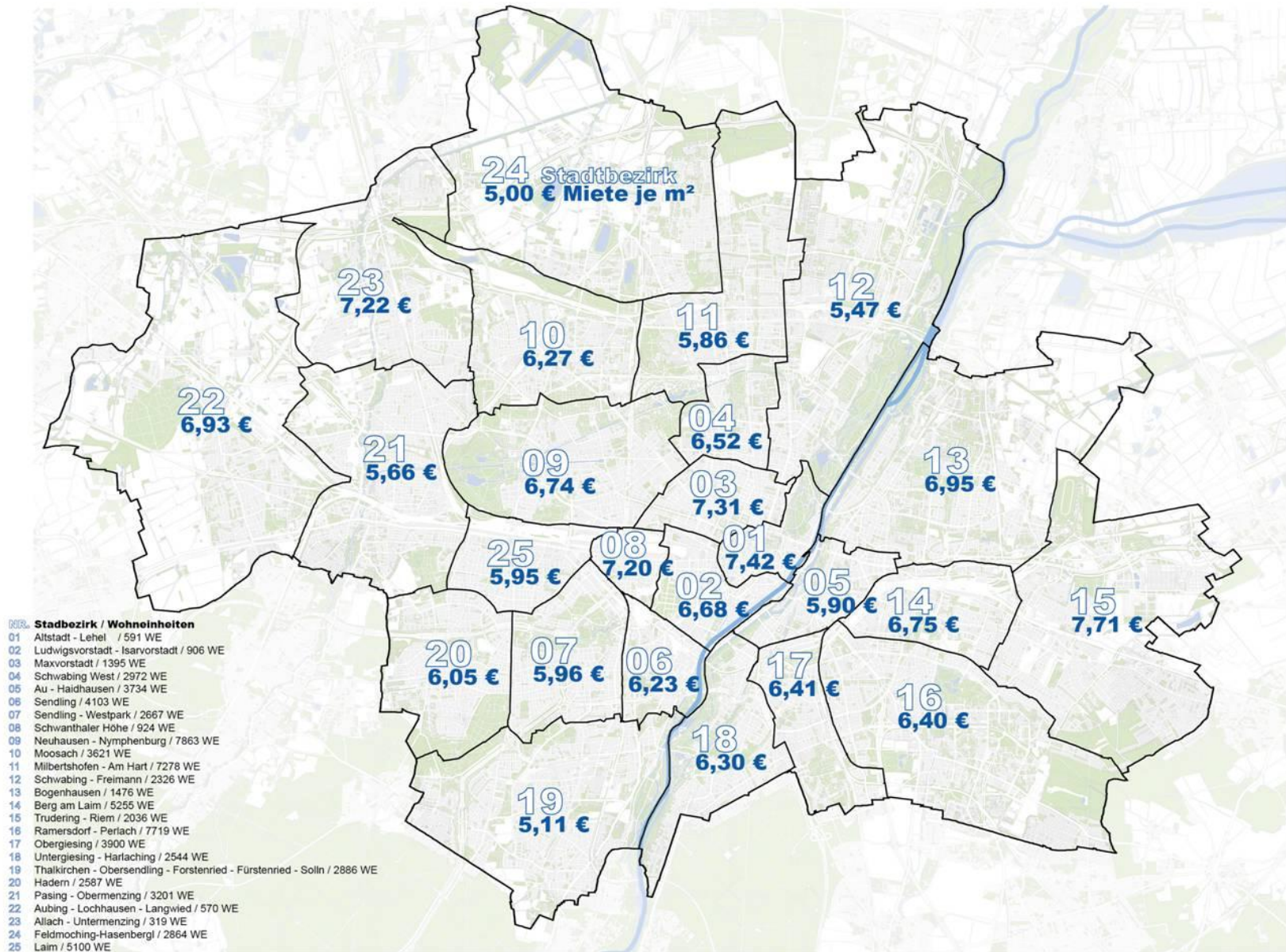
Struktur



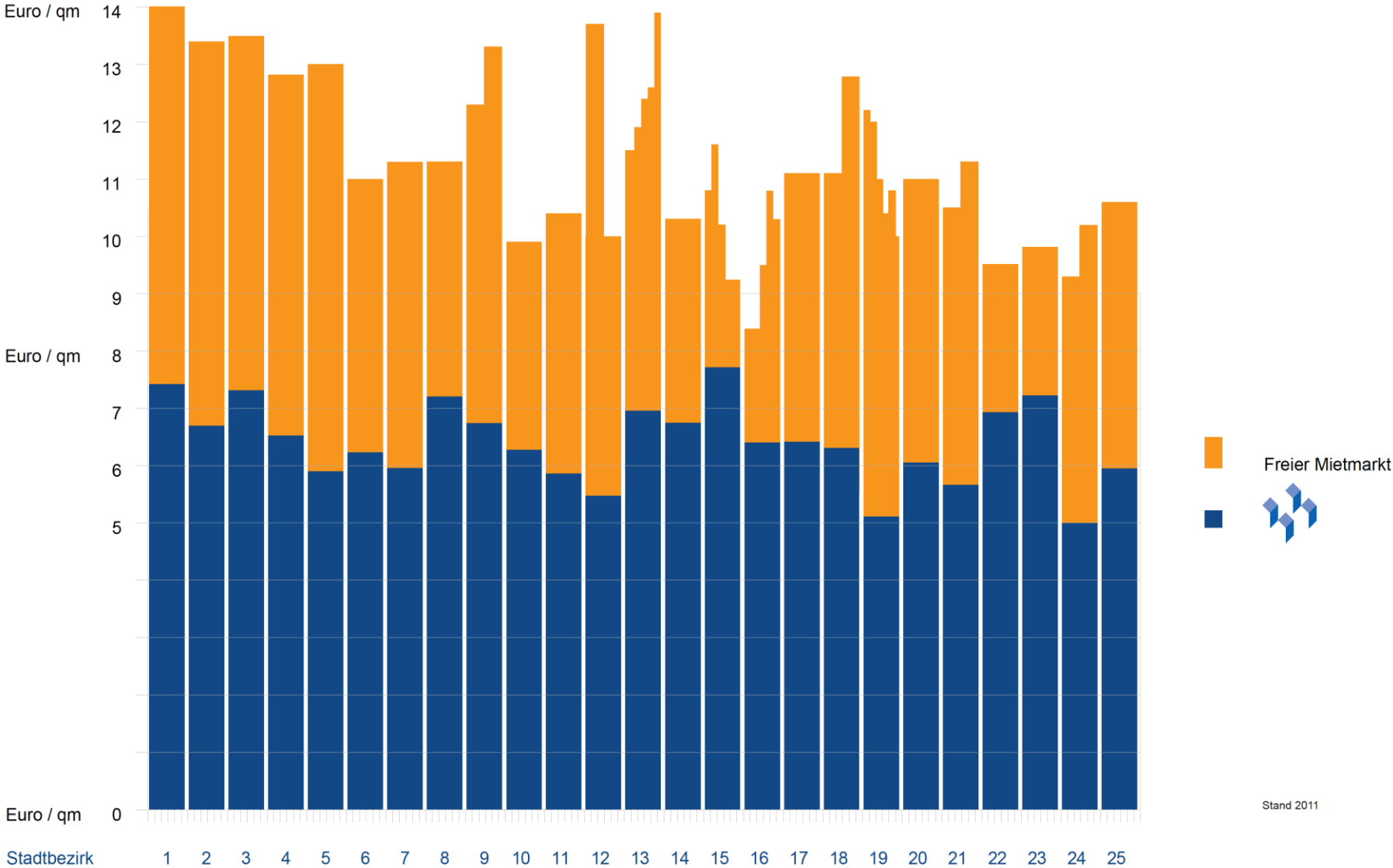
Schwerpunkt soziale Verantwortung

Beispiel München

Durchschnittliche Wohnungsmieten der Mitglieder der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen nach Stadtteilen geordnet (in Euro je Quadratmeter)



Durchschnittliche Wohnungsmieten der Mitglieder der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen nach Stadtteilen geordnet (in Euro je Quadratmeter) im Vergleich zu den durchschnittlichen Mieten freifinanzierter Wohnungen bei aktueller Neuvermietung (Vergleichsmieten nach Angaben IVD Süd)



Stand 2011



Bezahlbarer Wohnraum in guter Lage



Vor der Modernisierung



Behutsame Modernisierung und Aufstockung

Schwerpunkt Ökologische Verantwortung

z. B. Bauen mit Holz







Das Ensemble in der gebauten Umgebung



Modernisierung in Nachbarschaft zum Bestand



Holzfertigteile zur energetischen Verbesserung



Schwerpunkt Ökonomische Verantwortung



Langfristiger Nutzen

Plusenergiehäuser, geförderter Wohnungsbau



Hohe Wohnqualität – tragbare Kosten

Baukosten (KGr. 300,400) brutto :
€ 1765,19 / qm WF (inkl. MWSt)



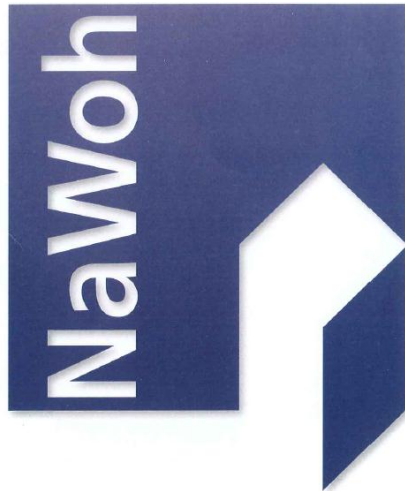
Miete: € 9.06 /qm WF
(+ 1,70 Betr.K.-Vorausz.)
(+ 1,70 HK.-Vorausz.)

Durchschn. EK-Verzinsung in 40 Jahren:
4,59%



Beispiel zertifiziertes Gebäude





**Qualitätssiegel
Nachhaltiger
Wohnungsbau**

Erkenntnisse:

- Die Zertifizierung lässt sich auch bei einem fertigen Projekt durchführen
- Der Aufwand ist nicht unerheblich, jedoch leistbar und lohnend
- Bei der Entscheidung zu dem Verfahren am Anfang des Projektes ist der Aufwand deutlich geringer
- Die Kriterienliste ist ein guter Leitfaden zur Erreichung nachhaltiger Qualitäten
- Die Orientierung an der Kriterienliste diszipliniert alle Projektbeteiligte

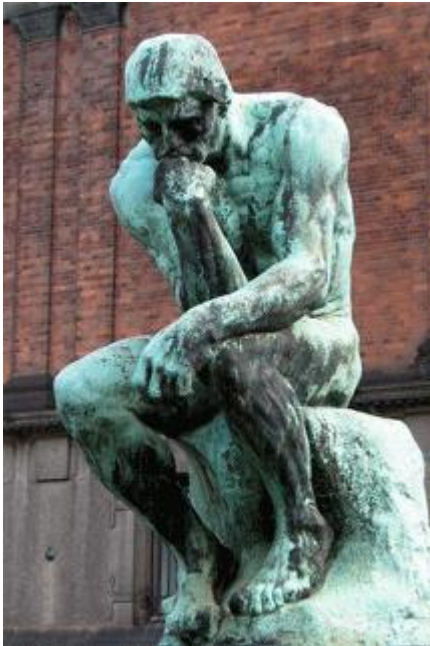
Fazit:

Nachhaltigkeit verlangt sorgfältige Abwägung und klare Entscheidungen von Anfang an

Nachhaltigkeit ist sehr komplex

Nachhaltigkeit braucht Innovation

Baukultur zeigt sich (auch) in Nachhaltigkeit



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!