

Für Menschen. Für morgen.

Das Magazin der Deutsche Wohnen

Klima der Fairness

Nachhaltigkeit im
Quartier weitergedacht

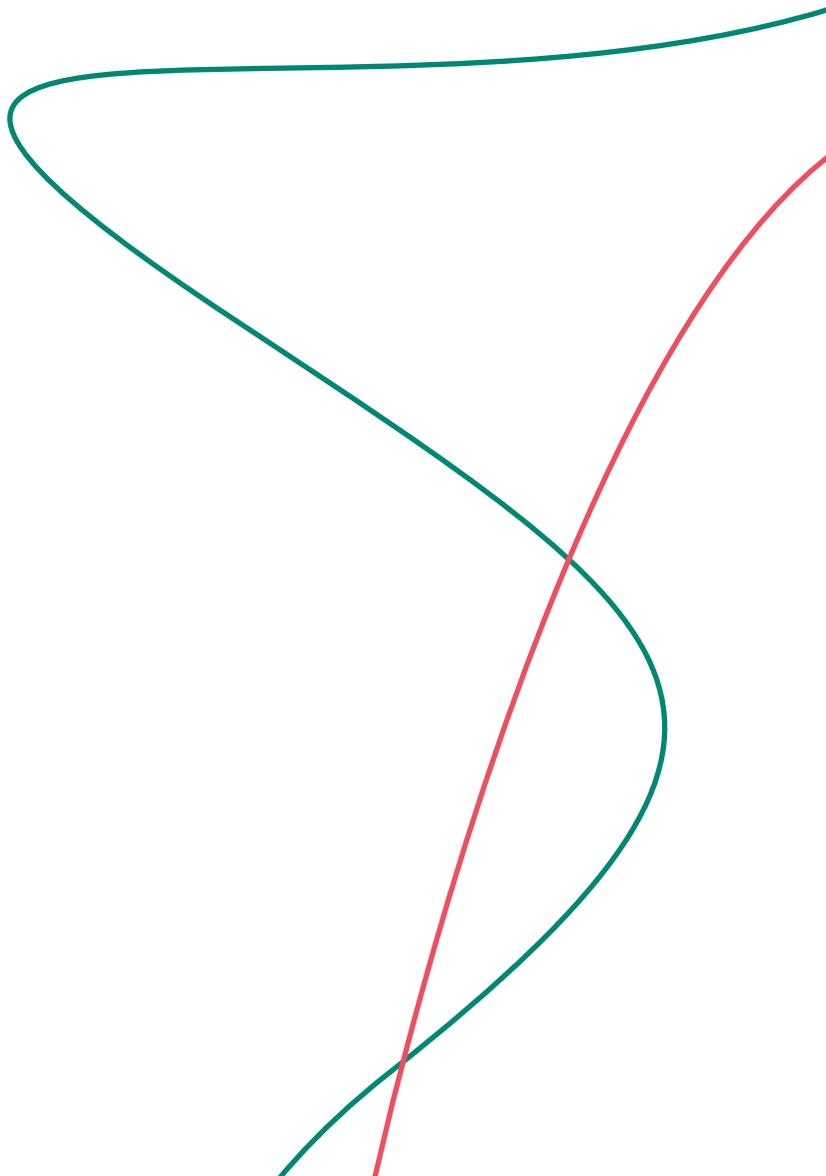
Vorausbauend handeln

Neuer Raum für
künftige Generationen



DEUTSCHE
WOHNEN





Inhalt



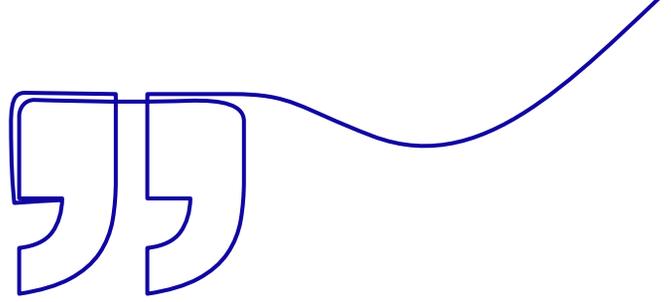
Klima der Fairness

| | |
|---|----|
| Klimaschutz mit klarem Konzept | 6 |
| Check: klimafreundlich – klimafair | 10 |
| Energie im Wandel – Experten im Austausch | 12 |
| Der Zukunft verbunden | 14 |
| Der Himmel über Hellersdorf | 16 |
| Alle Ampeln auf Grün | 18 |
| Für mehr Umweltschutz im Quartier | 24 |



Vorausbauend handeln

| | |
|--|----|
| Wir gehen voran – deutschlandweit | 30 |
| Wir verbinden Geschichte mit Zukunft | 34 |
| Mehr Team – mehr Kompetenz | 36 |
| Servus, alte Fabrik! Servus, neues Wohnen! | 40 |
| Eine Brache wird zum lebenswerten Quartier | 44 |
| Nach dem Grundstein ist vor dem Grundstein | 48 |
| Viel Einsatz für mehr Pflege | 52 |



Liebe Leser:innen,

2020 war ein Jahr, das sehr viel verändert hat – der Erreger SARS-CoV-2 war und ist noch bestimmend für die Welt und stellt unser Land, die Menschen und uns als Unternehmen auf die Probe. Doch in der Krise zeigt sich die Stärke einer Gesellschaft – davon bin ich überzeugt. Weil wir als ein Teil der Immobilienwirtschaft im Vergleich mit anderen Branchen von der Pandemie weniger beeinträchtigt waren, haben wir im Frühjahr 2020 beschlossen, unsere Stärke zu nutzen und zu helfen. Nicht mit guten Worten, sondern mit Taten.

Unsere Mieter:innen müssen sich wegen der Krise keine Sorgen um die eigene Wohnung machen und wir stehen selbstverständlich weiterhin zu unserem Mieterversprechen. Gleichzeitig möchten wir auch unsere Gewerbemieter:innen, kleine Betriebe und Dienstleistungsunternehmen sowie soziale Organisationen und Vereine unterstützen, denen wir in langer Partnerschaft verbunden sind. Für alle galt und gilt: Wer in Not ist, kann sich an uns wenden, weil wir einen

Hilfsfonds mit 30 Millionen Euro aufgesetzt haben. Möglich wurde das auch durch die Mithilfe unserer Investor:innen, die für den Fonds auf einen Teil ihrer Dividende verzichtet haben.

Neben der Coronakrise sind aber auch die altbekannten Herausforderungen geblieben und haben nichts von ihrer Dringlichkeit verloren. Da ist zunächst der Klimawandel, zu dem die Immobilienwirtschaft bekanntlich einen großen Teil beiträgt. Hier haben wir im vergangenen Jahr einen Vorschlag gemacht, wie man die energetische Gebäudesanierung in Deutschland erheblich voranbringen kann, ohne die Mieter:innen zu stark zu belasten.

Ein weiterer und unsere Gesellschaft schon seit langer Zeit begleitender Umstand ist das Fehlen von modernem und energieeffizientem Wohnraum in den Wachstumsregionen des Landes. Mit dem Erwerb der Isaria München Projektentwicklungs GmbH und unserer Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG tragen wir in Zukunft verstärkt



Michael Zahn

*Chief Executive Officer
der Deutsche Wohnen*

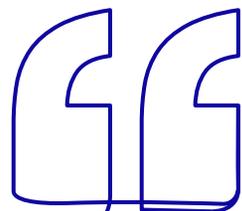
zur Lösung dieses Problems bei. In den nächsten Jahren werden klimaschonend rund 18.000 neue Wohnungen in deutschen Metropolregionen gebaut. In diesem Rahmen beschäftigt uns eine weitere Herausforderung unserer Zeit: die älter werdende Gesellschaft. Auch hier investieren wir in den kommenden Jahren, um Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen zu schaffen, die sowohl modernen Standards als auch individuellen Anforderungen an das Wohnen im Alter entsprechen.

Zu den erfreulichen Seiten des letzten Jahres gehörte, dass wir zum dritten Mal in Folge die Ergebnisse unserer jährlichen Mieterbefragung verbessern konnten. So stieg die Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen im Jahresvergleich von 78 % auf 82%. Das zeigt, dass wir mit unseren Maßnahmen zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit auf dem richtigen Weg sind.

Und es gibt noch etwas Neues, das haben Sie vielleicht schon bei der Begrüßung bemerkt: Wir gehen bei der gendgerechten Sprache einen Schritt weiter als bisher. Aus einem sehr guten Grund: Bei der Deutsche Wohnen möchten wir alle Menschen gleichbehandeln – auch sprachlich.

Ihr

Michael Zahn





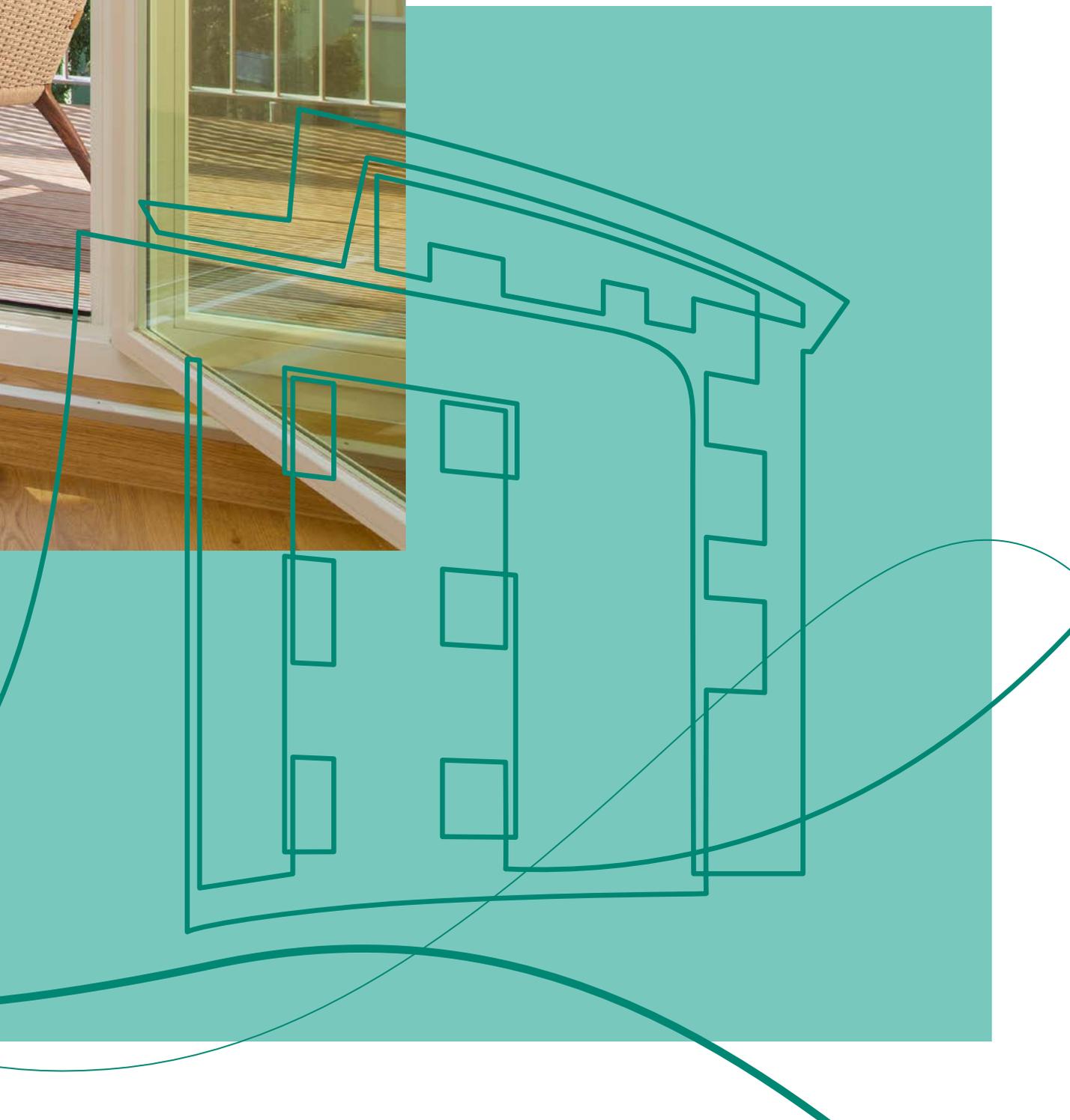
01

Klima der Fairness





Wer sich über mehr Klimaschutz beim Wohnen Gedanken macht, stößt unweigerlich auf das „Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemma“. Hinter diesem Begriff verbirgt sich eine wichtige, eine entscheidende Frage: Wie lässt sich ein wirkungsvoller Klimaschutz in Deutschland sozialverträglich finanzieren? Wir haben hierzu ein Konzept entworfen, das von vielen Seiten Zustimmung erfährt. Es zu beschreiben, braucht nur drei Wörter: Umweltschutz trifft Mieterschutz.



Klimaschutz mit klarem Konzept

Für fast 90 % der Menschen in Deutschland ist der Klimaschutz mindestens wichtig oder sogar sehr wichtig. Eine große Mehrheit befürwortet auch energetische Gebäudesanierungen für den Klimaschutz. Diese Zustimmung ist für Mietende jedoch mit einem großen Aber verbunden: Die Miete soll dafür nicht wesentlich steigen. Und auch Selbstnutzer:innen und Vermieter:innen sehen die notwendigen energetischen Sanierungen nicht nur positiv.

Da sind zum einen die hohen Investitionskosten, denn energetische Baumaßnahmen im Bestand sind teuer. Selbstnutzer:innen und privaten Kleinvermieter:innen fehlt häufig das nötige Eigenkapital. Für Vermieter:innen entstehen oft zusätzliche Kosten durch Verzögerungen der Baumaßnahmen aufgrund von Einsprüchen seitens der Mietenden oder langwierigen behördlichen Genehmigungsverfahren.

Um auf die Mietenden zurückzukommen: Sie fürchten energetische Modernisierungen aus Sorge, sich die eigene Wohnung aufgrund steigender Miete nicht mehr leisten zu können. Dieser Konflikt zwischen Klimaschutz und höheren Mieten lässt sich in Zahlen abbilden: Um in einem energetisch ertüchtigten Haus zu wohnen, das dabei hilft, die Klimaziele zu erreichen, wollen einer Umfrage zufolge 87 % der Teilnehmenden nicht mehr als 50 Euro im Monat zusätzlich zahlen.

Auf der anderen Seite gilt, dass Deutschland seine Klimaziele bis 2050 nur dann erreicht, wenn die Sanierungsquote hierzulande von momentan 1 % auf 2,5 % steigt. Kurz zur Erinnerung: Rund ein Drittel der CO₂-Emissionen entstehen im Gebäudesektor!

Um diesen Konflikt zu lösen, wäre eine Sanierungsoffensive notwendig, die sozialverträglich gestaltet werden muss. Wir haben hierzu ein Konzept vorgelegt, das die Einnahmen aus dem nationalen Emissionshandel nutzen will.



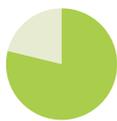
89%

der Menschen in Deutschland finden Klimaschutz wichtig oder sogar sehr wichtig



57%

befürworten eine energetische Sanierung für den Klimaschutz



79%

sehen Mietkosten als größte Hürde bei energetischer Sanierung



87%

wollen nicht mehr als 50 Euro pro Monat zusätzlich zahlen



Das Konzept: ganz einfach, ganz gerecht

Derzeit übernimmt der Vermieter bei der Sanierung eines Wohnhauses zunächst alle Kosten. In einem zweiten Schritt kann er den Modernisierungsanteil der Gesamtinvestition zu maximal 8 % auf die Miete umlegen. Diese sogenannte Modernisierungsumlage soll zukünftig in Teilen vom Energie- und Klimafonds – kurz EKF – übernommen werden.

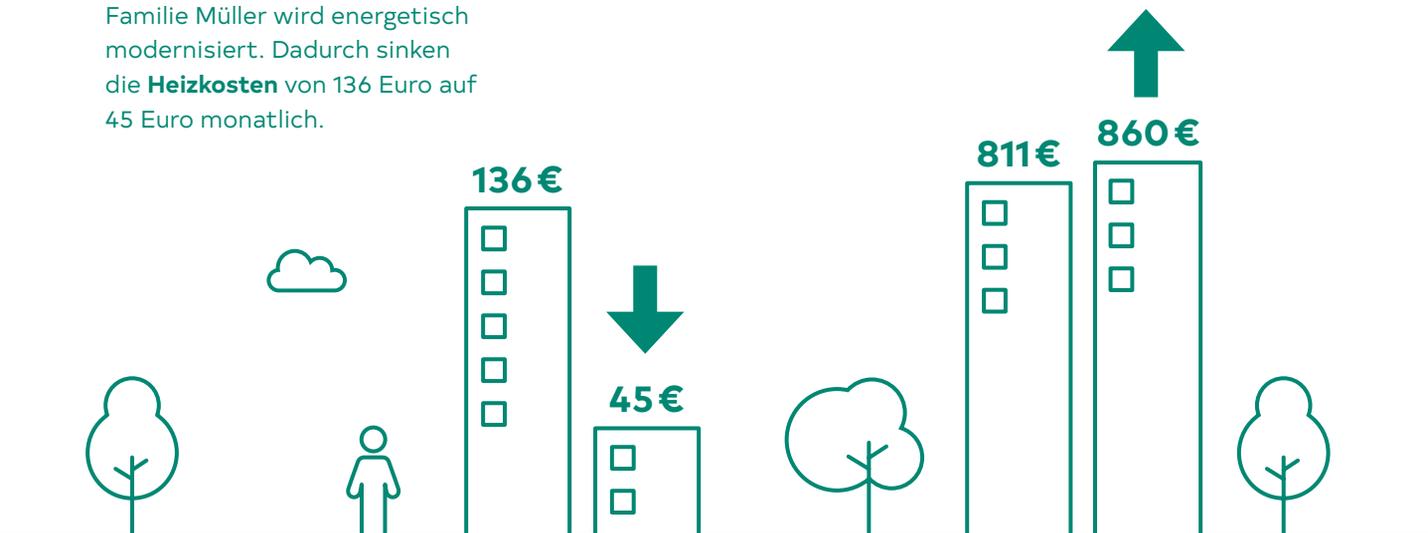
Der EKF wurde von der Bundesregierung mit dem Ziel geschaffen, Maßnahmen im Bereich der Energieeffizienz sowie des Klima- und Umweltschutzes zu finanzieren. Seine Einnahmen bezieht er aus dem Verkauf von Kohlenstoffdioxid-Zertifikaten im Rahmen des europäischen Emissionshandels. Diese steigen ab 2021 durch die nationale CO₂-Bepreisung im Verkehrs- und Gebäudesektor noch einmal an. Aus dem EKF werden Maßnahmen bezahlt, die den Klimaschutz und die Energiewende voranbringen. Doch bisher wurden fast nur Verkehrsprojekte damit finanziert. Die Reduzierung der Mehrwertsteuer auf Bahnfahrten oder die Erhöhung der Pendlerpauschale gehören zum Beispiel dazu. Wir schlagen vor, diese Einnahmen auch zu nutzen, um den Gebäudesektor in Deutschland nahezu klimaneutral zu gestalten.

Die 90 m² große Wohnung von Familie Müller wird energetisch modernisiert. Dadurch sinken die **Heizkosten** von 136 Euro auf 45 Euro monatlich.

In Stufen und mit deutlichen Vorteilen

Grundlage ist ein Stufenmodell, das vor allem die Mieter:innen vor plötzlich stark steigenden Mieten schützt. So soll im ersten Jahr nach der Modernisierung der EKF die volle Modernisierungsumlage übernehmen. In einem Zeitraum von 15 Jahren schmilzt diese Förderung ab. Gleichzeitig sparen die Mietenden von Beginn an bei den Heizkosten. Das hat den positiven Effekt, dass in den ersten Jahren nach der energetischen Modernisierung die Miete sogar sinkt!

Nach der aktuellen Rechtslage steigt die bisherige monatliche **Bruttowarmmiete** dennoch: von 811 Euro auf 860 Euro. Das liegt an der Modernisierungsumlage von bis zu 8 %, die derzeit die Mietenden selbst tragen.





Unser Vorschlag bietet viele Vorteile. Das Modell der Deutsche Wohnen

- wird die Sanierungsrate sprunghaft ansteigen lassen,
- gibt den Bürger:innen das Geld aus der CO₂-Bepreisung zurück,
- fängt die Energiekostensteigerungen wirksam ab
- und sorgt vor allem dafür, dass wir die Klimaziele erreichen.

Nach dem Modell der Deutsche Wohnen wird die Modernisierungsumlage zunächst durch den EKF übernommen. Dadurch sinkt die Bruttowarmmiete von den bisherigen 811 Euro auf 720 Euro.

811€

720€

Familie Müller wird über 11 Jahre hinweg entlastet, bevor ein **langsamer Einstieg** in die Klimakosten erfolgt.

11. Jahr

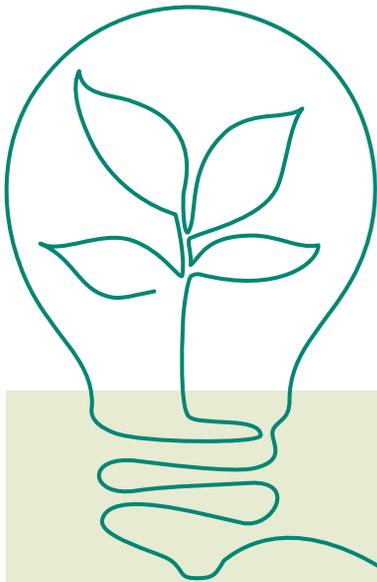
Check: klimafreundlich – klimafair

„Je üppiger die Pläne blühen, umso verzwickter wird die Tat“, so Erich Kästner. Tatsächlich gilt das auch für den Klimaschutz: Sehr viele halten ihn für unerlässlich und die Pläne zur Erreichung der notwendigen Ziele sind ambitioniert. Wenn es jedoch um die Finanzierung des Klimaschutzes geht, finden die meisten, dass diese vor allem eine Sache der anderen ist.

Das unterscheidet das Konzept der Deutsche Wohnen von vielen anderen Plänen, denn es beteiligt alle an den notwendigen Investitionen, ohne einzelne Gruppen zu überfordern. Ob dieses Konzept tatsächlich funktionieren kann, sollte wissenschaftlich geprüft werden: durch eine Studie zur Umsetzbarkeit des Konzepts des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Die Wissenschaftler des Instituts der deutschen Wirtschaft kamen zu der Empfehlung, den Ansatz der Deutsche Wohnen zum Fundament eines schlüssigen Konzepts für den gesamten Gebäudesektor zu machen. In diesem Gesamtkonzept müssten weitere Maßnahmen sinnvoll kombiniert und den Akteuren ein verlässlicher Investitionsrahmen geboten werden.





Die Kernaussagen der Studie:

1 Um den nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, ist eine Steigerung der Sanierungsquote von derzeit 1% auf 2,5% jährlich notwendig. Das erforderliche Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 498 Mrd. Euro bis zum Jahr 2050.

2 Etwa 72% aller vermieteten Immobilien in Deutschland wurden vor 1978 errichtet und weisen ein hohes Modernisierungspotenzial auf. Um die Klimaziele zu erreichen, müssen bis zum Jahr 2050 jährlich 1,04 Mio. Wohnungen durch Wärmeschutzmaßnahmen energetisch ertüchtigt werden.

3 Die angestrebte EKF-Förderung der energetischen Modernisierungen löst das Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemma, indem sie die Durchführung von energetischen Modernisierungen erleichtert und gleichzeitig unmittelbare Mehrbelastungen für die Mietenden vermeidet.

4 Die Mieter:innen werden durch das EKF-Förderungsmodell im Vergleich zum bestehenden Mietrecht in den ersten Jahren nach der Modernisierung erheblich entlastet. Rund 123 Mrd. Euro sparen allein Mietende bis 2050, das sind rund 4 Mrd. Euro pro Jahr.

5 Infolge der Sanierungsoffensive sinken die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor von aktuell 121 Mio. Tonnen auf 74 Mio. Tonnen im Jahr 2030 und auf 33 Mio. Tonnen im Jahr 2050.

6 Damit nicht genug: Langfristige Klima-Folgeschäden werden durch die Reduktion des fossilen Brennstoffverbrauchs vermieden. Dadurch werden zusätzlich 179 Mrd. Euro beziehungsweise durchschnittlich 6 Mrd. Euro jährlich eingespart.

Energie im Wandel – Experten im Austausch

Sozialverträglicher Klimaschutz im Gebäudesektor ist machbar – so der Tenor einer Konferenz, bei der die Deutsche Wohnen ihr Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz mit Vertreter:innen aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft diskutierte.

Die Folgen des Klimawandels sind heute schon spürbar – das ist allen Expert:innen, die an diesem Treffen teilnahmen, klar. Es muss dringend etwas getan werden, um sogenannte Kipppunkte wie die Versteppung von Regenwaldflächen oder das Abschmelzen der Polkappen zu verhindern. Dass hierzu auch die Wohnungswirtschaft einen entscheidenden Teil beitragen muss, führte Prof. Dr. Dirk Messner, Präsident des Umweltbundesamtes, in seinem Impulsvortrag auf der Konferenz eindrücklich aus. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Immerhin ist dieser Wirtschaftsbereich für 35 % des Endenergieverbrauchs und etwa 30 % der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Das Konzept der Deutsche Wohnen ist ein Vorschlag, wie der Klimaschutz im Gebäudesektor vorangebracht werden kann. Eine Voraussetzung hierfür ist die Lösung des Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemmas. Mit dem Finanzierungsmodell für energetische Sanierungen werden Anreize für Vermieter:innen und Selbstnutzer:innen geschaffen und gleichzeitig Mietende durch den Energie- und Klimafonds entlastet.

»Das Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemma ist lösbar, wie unser Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz zeigt.«

*Michael Zahn
Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen*





Von links: Christian Kühn (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Dr. Jan-Marco Luczak (MdB, CDU), Sabine Nallinger (Vorständin Stiftung 2°) und Michael Lowak (Segment CEO Immobilienwirtschaft, GETEC Group)

Dieser Punkt wird durch die wissenschaftliche Untersuchung zum Konzept der Deutsche Wohnen bestätigt, deren Kernaussagen Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienexperte des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, auf der Veranstaltung vorstellte. In seinem Vortrag erinnerte er zudem daran, dass es oft einkommenschwache Menschen sind, die in alten und nicht sanierten Gebäuden wohnen.

»Es muss gelingen, die Interessen von Vermietern und Mietern zu vereinen – mit einem Instrument, das die Aspekte Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit sinnvoll verknüpft.«

*Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW)*

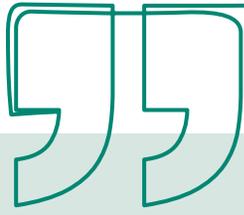
Vertieft wurde das Thema in der anschließenden Diskussion, an der neben Michael Zahn und Prof. Dr. Michael Voigtländer

auch Dr. Jan-Marco Luczak (MdB, CDU), Christian Kühn (MdB, Bündnis 90/Die Grünen), Sabine Nallinger (Vorständin Stiftung 2°) und Michael Lowak (Segment CEO Immobilienwirtschaft des Energiedienstleistungskonzerns GETEC Group) teilnahmen.

Das Fazit: Es besteht Übereinstimmung darin, dass man im lange übersehenen Immobiliensektor endlich emissionsenkend aktiv werden muss, um die klimapolitischen Ziele zu erreichen. Und die Expert:innen sehen im Modell der Deutsche Wohnen einen interessanten Ansatz, den Klimaschutz im Gebäudesektor sozialverträglich voranzubringen und der gemeinsamen Verantwortung gerecht zu werden.

»Wir fühlen uns natürlich den Klimaschutzzielen von Paris verbunden. Bis 2050 wollen wir einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen.«

*Dr. Jan-Marco Luczak (MdB)
Sprecher für Recht und Verbraucherschutz,
CDU/CSU-Bundestagsfraktion*



Der Zukunft verbunden



Grüner Mieterstrom und grüner Strom für die Elektromobilität: 1.000 Photovoltaikanlagen wird die Deutsche Wohnen auf den Dächern von vielen Quartieren des Unternehmens errichten. Dazu kommen 2.000 Ladestationen für Elektrofahrzeuge. „Ein wichtiger Beitrag für die Energiewende in der Großstadt“, sagt Stefan Haake, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Technology GmbH.

Herr Haake, in einem Projekt 1.000 Dächer mit Photovoltaikanlagen auszustatten, das dürfte in der deutschen Wohnungswirtschaft nicht allzu häufig vorkommen, oder?

→ Das stimmt, aber wir haben uns das Ziel gesetzt, unsere Bestände dezentral mit Energie zu versorgen, um unseren Bewohner:innen in den Häusern den so erzeugten grünen Mieterstrom direkt zur Verfügung zu stellen. Und da wollen wir klotzen und nicht kleckern. Warum? Weil das Thema wichtig ist, denn noch immer entsteht ein erheblicher Teil des Energiebedarfs in Deutschland im Gebäudesektor. Gleichzeitig besteht das Ziel, bis zum Jahr 2050 den Gebäudebestand klimaneutral zu bekommen.

Aber die Deutsche Wohnen könnte doch einfach grünen Strom einkaufen und ihren Mieter:innen anbieten.

→ Viel besser ist es, wenn man die Energie, die man in den Gebäuden braucht, dort erzeugt, wo sie gebraucht wird, und nicht über lange Leitungswege dorthin schafft. Dadurch werden Ressourcen geschont und Stromnetze entlastet.

Wie viel Kohlendioxid werden die 1.000 Anlagen bundesweit einsparen?

→ Bereits kleine Photovoltaikanlagen mit einer Spitzenleistung von 38 Kilowatt peak (kW_p) sparen durch dezentrale Stromerzeugung jährlich ca. 14 Tonnen CO₂ ein. Das heißt, in Summe aller Anlagen sind das dann 14.000 Tonnen CO₂, die wir jährlich einsparen können. Zum Vergleich: Um jährlich eine Tonne CO₂ zu kompensieren, müsste man ca. 80 Bäume pflanzen.

Wie viel investiert die Deutsche Wohnen in dieses Projekt?

→ Für die Photovoltaikanlagen gehen wir von Kosten in Höhe von rund 50 Millionen Euro aus. Parallel zum Ausbau der Photovoltaikanlagen soll die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in den Wohnquartieren der Deutsche Wohnen massiv ausgebaut werden. In diesem Rahmen sind 2.000 sogenannte Ladepunkte in ganz Deutschland geplant. Damit setzen wir ein klares Zeichen für die Mobilitätswende in den Städten. Hierfür investieren wir noch einmal rund 25 Millionen Euro.

Der Himmel über Hellersdorf

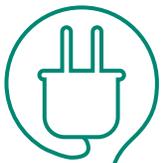


Das Projekt zur dezentralen Energieversorgung hatte seinen Startschuss 2020 in Berlin. Die Stadt wird zukünftig ein wichtiger Teil des Projekts sein, weil die Deutsche Wohnen hier einen maßgeblichen Teil ihres Bestands besitzt. Im Stadtteil Hellersdorf sind die ersten 20 Photovoltaikanlagen bereits installiert.

Obwohl es an diesem Dezembertag um die Sonne ging, blieb sie fern: Trist und trübe war das Wetter. Die Stimmung der Beteiligten war umso besser, als die neuen Photovoltaikmodule per Kran auf die Dächer der Hochhäuser an der Oelsnitzer Straße gehoben wurden. Dazu Kabeltrommeln und sehr viele Steinblöcke. Ihr Gewicht sorgt dafür, dass die Module trotz des Winds auf dem Boden – oder besser auf den Dächern – bleiben. Die Installation ist aufwändig, wie nicht nur der große Autokran, sondern auch die vielen Monteure deutlich machten. Eine wichtige Rolle kommt einem Hilfsmittel zu, das sich nicht sofort vermuten lässt: einer Drohne. Mit ihr können die Ingenieure und Monteure vorab genau die Flächen bestimmen und abmessen, auf denen die Module installiert werden können.

„Es ist ein Aufwand, der sich lohnt“, sagt Martin Wöbeking von der BLIS Solar GmbH, die die Arbeiten für die Deutsche Wohnen durchführt. „Mit den 20 hier installierten Anlagen können wir rund 150 Haushalte versorgen und sparen dabei rund 280 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr ein.“

Die ersten 22 Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden ebenfalls in Hellersdorf aufgestellt. Diese sollen teilweise auch öffentlich zugänglich sein. Der Strom zum Laden der E-Fahrzeuge wird dann durch die Photovoltaikanlagen erzeugt.



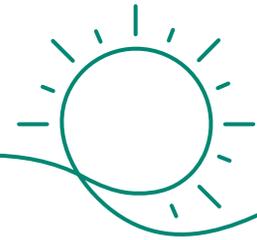
2.000

Ladepunkte für Elektrofahrzeuge errichten wir in unseren Beständen



1.000

Photovoltaikanlagen installieren wir auf den Dächern unserer Gebäude



14.000

Tonnen CO₂ können jährlich durch die PV-Anlagen eingespart werden

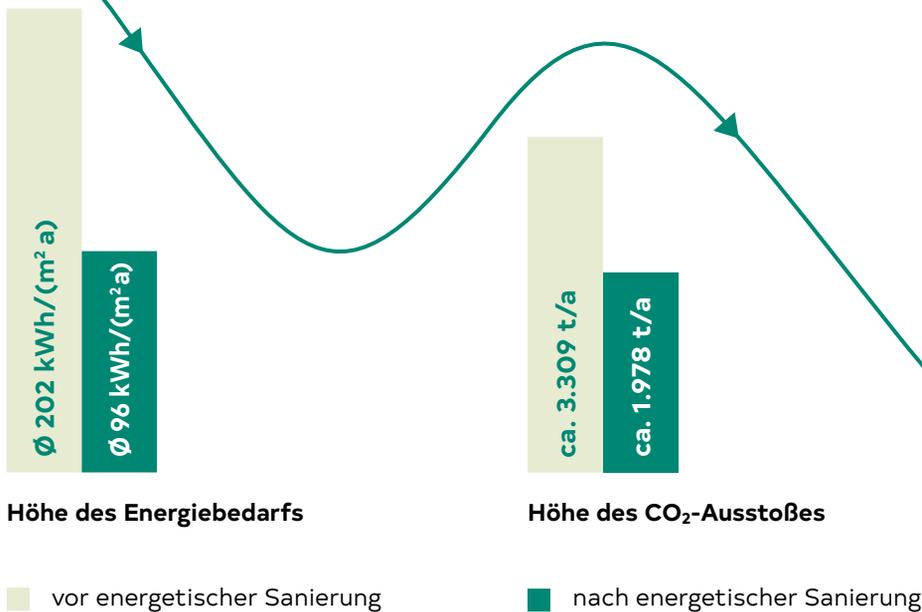




Alle Ampeln auf Grün

Jedes Bundesland, jede Region, jede Stadt ist anders als die anderen. Das gilt für das einzelne Haus noch einmal mehr. Deshalb modernisieren wir nicht „nach Schema F“. Wir modernisieren mit viel Liebe zum architektonischen Detail und immer mit dem Ziel der energetischen Ertüchtigung. Beispiele gibt es viele ...





Klimaschutz in Berlin-Kreuzberg

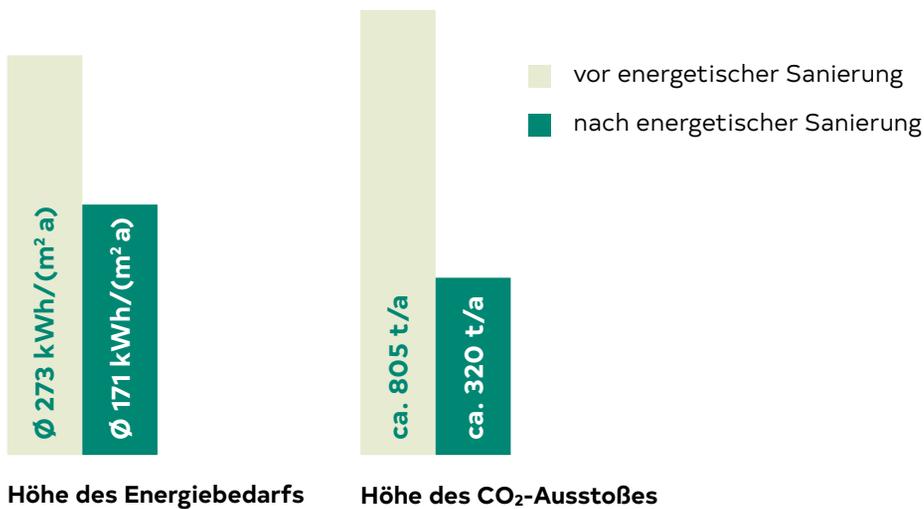
Die Otto-Suhr-Siedlung in Berlin-Kreuzberg gehörte zu den großen Wiederaufbauprojekten im Westberlin der Nachkriegszeit. Ganze sieben Jahre dauerte damals der Bau der Siedlung, die den Namen des ehemaligen Regierenden Bürgermeisters von Berlin trägt. Im Jahr 2015 haben die Arbeiten begonnen, den Bestand der Deutsche Wohnen in der Otto-Suhr-Siedlung fit für die Zukunft zu machen. Dabei ging es um 1.678 Wohnungen und acht Gewerbeflächen. So groß wie die Zahl der Wohnungen war auch die selbst erstellte To-do-Liste: Auf dem Modernisierungs- und Bauprogramm standen unter anderem die Sanierung der Fenster, die Modernisierung der Hauseingänge und Treppenhäuser und die Wärmedämmung an den Fassaden, den obersten Geschoss- und den Kellerdecken. Anstatt einfache Metallbrüstungen einzusetzen, wurden die alten Klinkersteine erhalten, die der Siedlung ihr besonderes Aussehen geben. Kaputte Klinker wurden durch speziell angefertigte Steine ersetzt, um den Originalfarbton zu treffen.



Zudem wurden durch Dachgeschossaufstockung 28 zusätzliche Wohnungen in Holztafelbauweise geschaffen. „Aufgrund der Größe der Siedlung erzielen wir durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle eine enorme Energieeinsparung und mit dem Bau der neuen Wohnungen leisten wir zusätzlich einen Beitrag für unsere Stadt“, sagt der technische Projektleiter, Max Roda. Die Arbeiten wurden 2020 größtenteils abgeschlossen. Im Jahr 2021 werden noch die Außenanlagen gestaltet.

Lückenschließung in der Berliner Topsstraße

Die Topsstraße im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg trägt ihren ungewöhnlichen Namen nach Hermann Tops, der als Kommunist und Widerstandskämpfer gegen den Nationalsozialismus im Dritten Reich hingerichtet wurde. An der Ecke zur bekannten Schönhauser Allee, in einem sogenannten Milieuschutzgebiet, liegen drei Gebäudeblöcke der Deutsche Wohnen, die aus dem Jahr 1937 stammen. In den vergangenen zwei Jahren sind die 202 Wohnungen unter Berücksichtigung behördlicher Maßgaben zeitgemäß saniert worden. Zu den Arbeiten gehörten die Kellerdeckendämmung sowie die Sanierung der Balkone, Fassaden, Fenster, Treppenhäuser und Dächer. Außerdem wurden die Bäder und die Haustechnik erneuert. „Wichtig waren uns vor allem der nachhaltige Wechsel von der Ofenheizung auf Fernwärme und die Instandsetzung der historischen Kastendoppelfenster“, erläutert Armin Schulz, der technische Projektleiter. Zu den besonderen Maßnahmen an dem Projekt gehört ein Neubau mit vier Wohnungen. Dieser schließt endlich wieder die Lücke in dem Ensemble, die durch die Zerstörung des ursprünglichen Hausaufgangs im Krieg entstanden war.



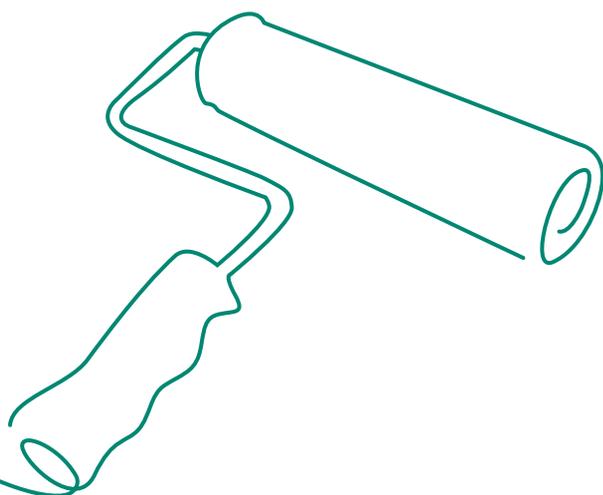
Armin Schulz, technischer Projektleiter





Am historischen Vorbild orientiert: der Rudolfplatz in Braunschweig

Im Nordwesten von Braunschweig – direkt am Rudolfplatz – liegt das Quartier der Deutsche Wohnen. Es prägt wesentlich das Gesicht des wichtigen Knotenpunktes im westlichen Ringgebiet der Stadt. Die Häuser des Quartiers stammen aus verschiedenen Baujahren und werden in den nächsten Jahren Abschnitt für Abschnitt saniert. Den Anfang machen im ersten Bauabschnitt die viergeschossigen Häuser aus den 20er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Dabei wird die einzigartige Architektur der Zeit erhalten und gleichzeitig die Wohnqualität für die Mieter:innen erhöht. „Wir sanieren die Fassade, bauen Holzsparsenfenster, decken die Dächer neu und überarbeiten die Hauseingänge und Treppenhäuser vollständig. Wir orientieren uns dabei an dem historischen Vorbild, zum Beispiel an den Fassadenfarben und den Farben der Holztüren, um die Anlage in neuem Glanz erstrahlen zu lassen“, erklärt Andrea Ortmann, die die Arbeiten vor Ort verantwortet. Hierfür wurden ein restauratorisches Gutachten sowie alte Bildaufnahmen herangezogen. Dazu kommen Brandschutzmaßnahmen und die Aufwertung der Außenanlagen.



Berlin-Weißensee – alt und neu zugleich

„Einmal alles, bitte!“, sagt der technische Projektleiter Jendrik Kruse, wenn er gefragt wird, was in den Häusern der Deutsche Wohnen in Weißensee zu tun war. So wurde nicht nur das Fassadendämmsystem ersetzt, sondern auch nahezu die gesamte Haustechnik modernisiert. Außerdem wurden die Badezimmer aller Wohnungen komplett erneuert. Hauseingänge und Treppenhäuser wurden unter Etablierung eines auf die neue Fassade abgestimmten Farbkonzepts instand gesetzt. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich die Gebäude wieder in die umliegende Denkmalbebauung einfügen. Die historischen Kastendoppelfenster wurden erhalten und aufgearbeitet, um den Charme der 1930er-Jahre zu bewahren. Neben diesen umfassenden Arbeiten am Bestand konnten 50 neue Wohnungen mit Terrassen oder Loggien als Dachgeschossaufbau geschaffen werden. „Wir haben damit in Berlin dringend benötigten Wohnraum geschaffen“, so Jendrik Kruse. „Außerdem wurde der CO₂-Fußabdruck der 337 Bestandswohnungen um rund 68 % reduziert.“



Höhe des Energiebedarfs



Höhe des CO₂-Ausstoßes

- vor energetischer Sanierung
- nach energetischer Sanierung



»Umfangreiche Modernisierungsarbeiten sind manchmal sehr herausfordernd, aber das Ergebnis ist es wert.«

Jendrik Kruse
Teamleiter Technisches
Projektmanagement



Für mehr Umweltschutz im Quartier

Die Grünflächen vor und hinter den Häusern in den Quartieren nehmen wir vielfach als selbstverständlich wahr. Grün gehört einfach dazu. Aber so einfach ist es nicht: Die Deutsche Wohnen setzt auf Expert:innen im Grünflächenmanagement, die mit dem Blick auf eine nachhaltige Entwicklung arbeiten. Ganz einfach weil auch kleine Grünflächen einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Quartiere und zu mehr Biodiversität leisten.

Im Rahmen des Projekts „Bienen finden ein Zuhause“ sorgen die Mitarbeiter:innen im Grünflächenmanagement der Deutsche Wohnen dafür, dass die biologische Vielfalt im städtischen Raum durch bienenfreundliche Außenanlagen und Grünflächen gefördert wird. Die Einbeziehung der Mieter:innen spielt dabei eine wichtige Rolle.

Die grüne Nachbarschaft wächst

In der Steglitzer Gallwitzallee wurden im letzten Jahr 600 m² Blumenwiesen und 400 m² Staudenmischpflanzungen angelegt. Des Weiteren können unsere Mieter:innen dort nun selber Kräuter und Gemüse in Hochbeeten säen und ernten und für die neu gepflanzten Obstgehölze Pflegepatenschaften übernehmen. „Es freut mich total, wenn ich sehe, wie schön alles geworden ist“, sagt Cornelia Hohmann, kaufmännische Kundenbetreuerin der Deutsche Wohnen in Steglitz. Sie koordiniert vor Ort die Vergabe an die Bewohner:innen. Die Neugestaltung schafft nicht nur Abwechslung in der Bepflanzung, sie stärkt auch den nachbarschaftlichen Zusammenhalt, wie Cornelia Hohmann weiß.

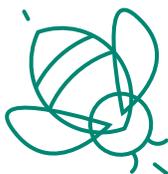


*Rechts im Bild:
Cornelia Hohmann, kaufmännische
Kundenbetreuerin in Berlin-Steglitz*



1.373 m²

**Staudenmischpflanzungen
wurden 2020 insgesamt
angelegt**





Und alle machen mit: 6.000 Blumenzwiebeln und ein Naturerlebnispfad

In Marzahn-Hellersdorf wurde 2020 die Umgestaltung des Boulevards Kastanienallee weitergeführt, um den Straßenzug noch attraktiver und umweltfreundlicher zu machen. Bei einer gemeinsamen Zwiebelpflanzaktion mit den Mieter:innen haben unsere Mitarbeiter:innen dort 6.000 Blumenzwiebeln gepflanzt. Außerdem wurden 500 m² Beetflächen mit Staudenmischpflanzungen angelegt, die jeden Monat einen anderen bunten Anblick bieten. „Unsere Maßnahmen für schönere und vielfältigere Grünflächen bieten allen einen Mehrwert: unseren Mieter:innen, dem Ortsteil als Ganzes und nicht zuletzt der Natur und dem Umweltschutz“, freut sich Nadine Scheunchen, kaufmännische Kundenbetreuerin in Hellersdorf, über die Umgestaltung.

In Zusammenarbeit mit dem Verein Naturschutz Berlin-Malchow ist am Boulevard Kastanienallee außerdem der Naturerlebnispfad CASTANEA entstanden, der durch verschiedene Spiel- und Aktionselemente das Natur- und Umweltbewusstsein der Anwohnerschaft und der Besucher:innen des Kiezes aktiv fördern und stärken soll.



16.686 m²

**Blumenwiesen
wurden 2020
insgesamt angelegt**

Große Wirkung mit großen Objekten

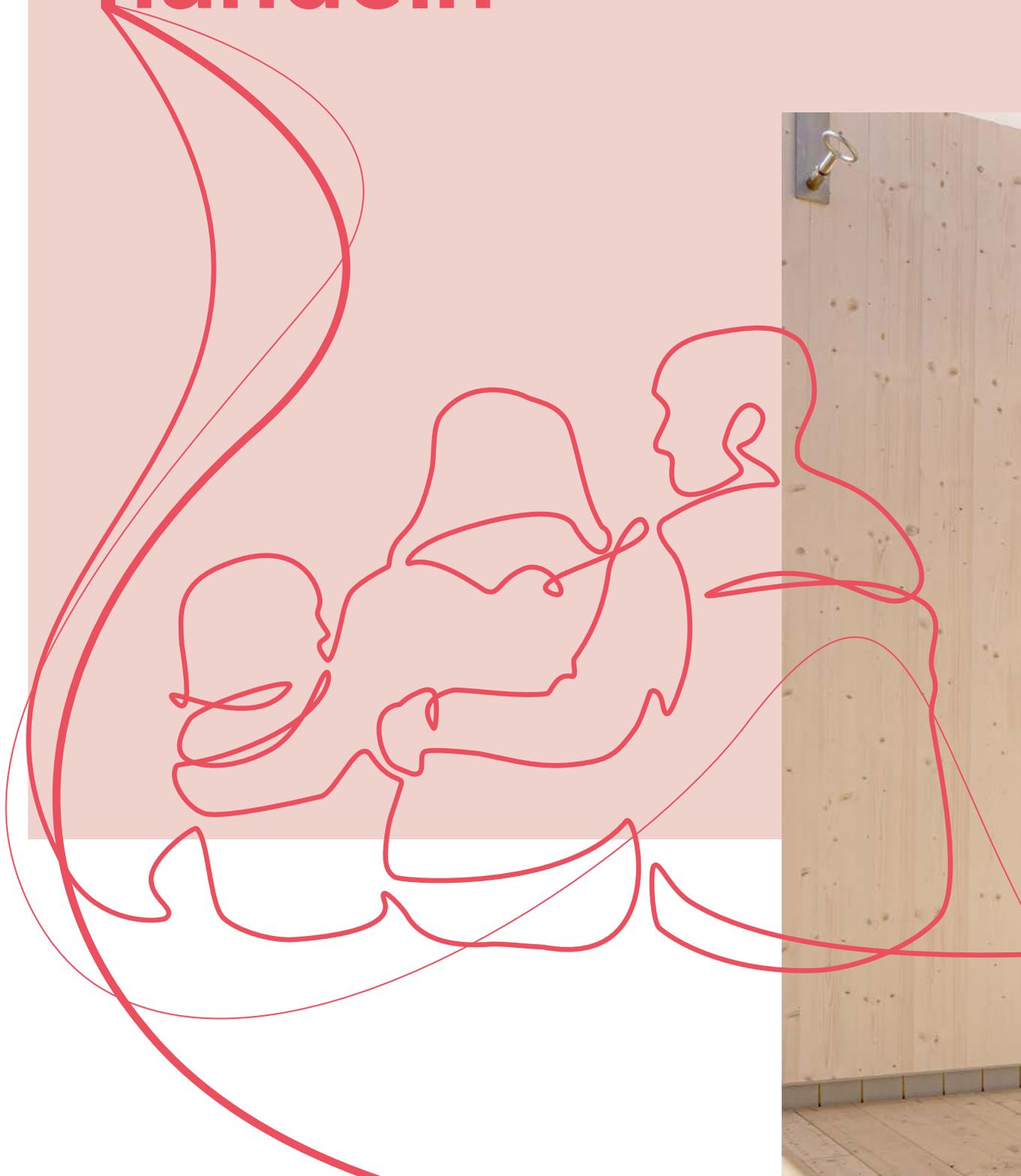
Umweltschutz beginnt in den eigenen vier Wänden und dabei spielt das Recycling eine ganz wichtige Rolle, weil es Rohstoffe einspart und den CO₂-Ausstoß verringert. Um die Mieter:innen für dieses Thema zu sensibilisieren, haben wir im Sommer 2020 an der Aktion der Berliner Stadtreinigung teilgenommen und in Hellersdorf zwei sogenannte Riesenobjekte aufgestellt: eine Teeschachtel und einen Kronkorken. „Diese Riesenobjekte dienen zugleich als Sitzmöbel und Informationsquelle über Recycling und wurden von den Mieter:innen gut genutzt“, berichtet Nadine Scheunchen.



Nadine Scheunchen, kaufmännische Kundenbetreuerin in Berlin-Hellersdorf

02

Vorausbauend handeln



Einfach neu bauen reicht nicht. Besser bauen, für morgen und übermorgen – darauf kommt es an. Wir gehen dabei neue Wege mit neuen Partnern, die die gleichen Ziele haben, wenn es um Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geht. Dazu wollen wir Quartiere schaffen, die lebenswerte Orte sind.



Wir gehen voran – deutschland- weit

In Deutschland fehlen Wohnungen – sehr viele Wohnungen. Um den Mangel gerade in den Wachstumsregionen zu bekämpfen, müssen bis zum Jahr 2030 rund 250.000 neue Wohnungen pro Jahr geschaffen werden. Dabei wollen wir mit viel Tatkraft unterstützen. Im Jahr 2020 haben wir deshalb die Isaria München Projektentwicklungs GmbH und Anteile an der QUARTERBACK Immobilien AG erworben.





Wir sind überzeugt, dass die Kombination aus Projektentwicklern wie der Isaria und QUARTERBACK und einem Unternehmen wie der Deutsche Wohnen, die ihren Bestand entwickelt und pflegt, genau richtig ist, um einen nachhaltigen und echten Beitrag zu leisten.

In den kommenden Jahren werden rund 18.000 neue Wohnungen entstehen – zum Beispiel in Berlin, Leipzig, Dresden, München, Frankfurt und Stuttgart. Damit blicken wir auch im Neubau über unseren Kernmarkt Berlin hinaus und tragen in wachstumsstarken Metropolregionen dazu bei, dem Wohnraummangel zu begegnen. Ein Beispiel dazu aus dem Süden Deutschlands: Nach dem Wohnungsbedarfsmodell des Instituts der deutschen Wirtschaft von 2019 müssen in München bis 2030 rund 28.300 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken.

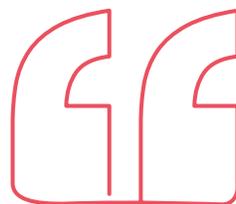
Dabei bleiben unsere eigenen Maßstäbe hoch, denn wir wollen den Wohn- und Lebensraum unserer Mieter:innen verantwortungsvoll gestalten. Hohe Lebensqualität, hohe Klimaeffizienz sowie eine gute Nachbarschaft sind die zentralen Bausteine. Entsprechend werden unsere Neubauvorhaben hochwertig, nachhaltig und energieeffizient geplant und gebaut. So übernehmen wir Verantwortung für zukünftige Generationen.



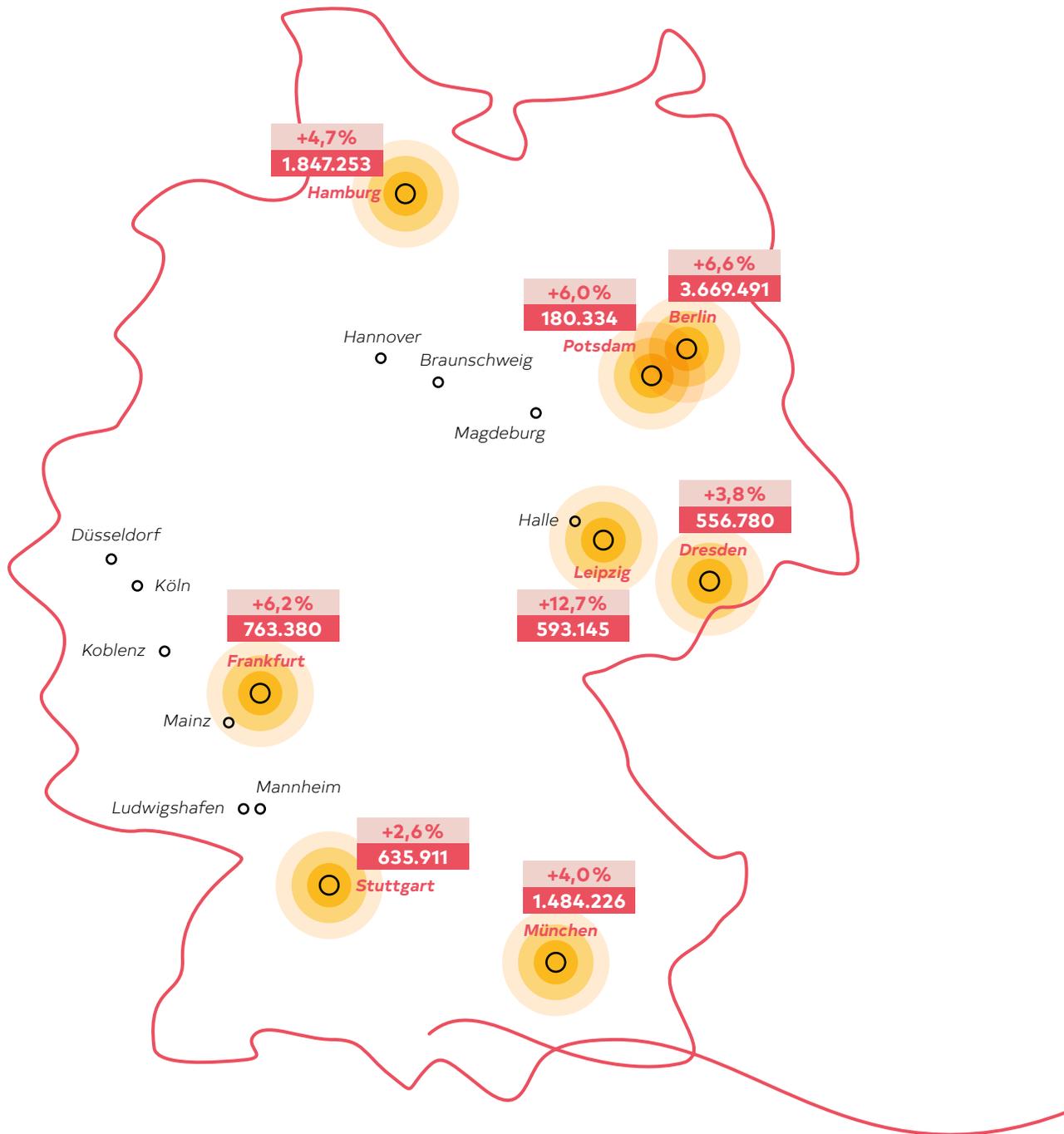
Henrik Thomsen

Chief Development Officer der Deutsche Wohnen

»Wir glauben, dass sich die Wohnungsprobleme in den Metropolregionen nur durch Neubau lösen lassen. Als eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland sehen wir uns in der Verantwortung, an der Lösung dieses Problems mitzuarbeiten. Deshalb haben wir im vergangenen Jahr mit dem Erwerb der Isaria in München und der Beteiligung an der QUARTERBACK in Leipzig dem Neubau noch einmal deutlich mehr Gewicht verliehen. Mit diesen beiden Partnern setzen wir nun deutschlandweit Projekte um, die unserem Fokus auf Metropolregionen und nachhaltigem Bauen perfekt entsprechen. Dabei ist uns eines nach wie vor sehr wichtig: die Entwicklung zukunftsorientierter und nachhaltiger Quartierskonzepte, die den veränderten Anforderungen an das Wohnen gerecht werden.«



Bevölkerungsentwicklung in deutschen Großstädten



 Bevölkerungswachstum bis 2035*
 Aktuelle Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2019)**

 Neubauregionen

Quellen:

* <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/metropolen-wachstum-prognose-101.html>

** <https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis>



Wir verbinden Geschichte mit Zukunft

Die Isaria München und die QUARTERBACK stehen beide für qualitative Projektentwicklung im Neubau. Davon hat sich Michael Zahn, Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen, bei der Besichtigung einiger Projekte in München, Dachau und Frankfurt auch selbst überzeugt.

Herr Zahn, Sie haben sich im letzten Jahr einige der hinzugekommenen Neubauprojekte im Süden Deutschlands angeschaut. Welchen Eindruck haben Sie dabei gewonnen?

→ Ich habe tolle und tief beeindruckende Projekte kennengelernt. Das gilt zum Beispiel für das Quartier, das in Dachau auf dem Gelände der alten Papierfabrik entsteht, oder das Viertel HOFMARK, das am Olympiapark in München gebaut wird. Aber das Entscheidende ist für mich, dass ich mich sehr wohlfühlt habe: Die Mitarbeiter:innen vor Ort sind nicht nur hochgradig kompetent, sie strahlen auch eine Leidenschaft aus, die mich für unsere gemeinsame Zukunft ausgesprochen optimistisch stimmt.

Wie wichtig ist es für Sie, Projekte persönlich zu besichtigen?

→ Es macht schon einen Unterschied, ob ich Projekte vom Schreibtisch aus lediglich auf der Basis von Zahlen und Fakten bewerte oder ob ich mir vor Ort persönlich ein Bild mache. In Dachau über das Gelände zu laufen, wo jeder Stein eine Geschichte erzählt, die Dimensionen wahrzunehmen, die Bagger zu beobachten und zu wissen, hier entsteht etwas Neues – das ist durch nichts zu ersetzen.

Das klingt nach echter Begeisterung ...

→ Und wie! Begeistert haben mich aber auch die Jugendstilgebäude in Haar, östlich von München: ein ehemaliges Klinikgelände, das wir zu einem modernen und familienfreundlichen Quartier umbauen. Auch hier verbinden wir Geschichte mit Zukunft.

Bisher war das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen vor allem die Bestandsentwicklung. Warum dieser Schritt zur Erweiterung der Neubauproduktionen?

→ Insbesondere in unseren Kernmärkten – den Wachstumsregionen in Deutschland – fehlen sehr viele Wohnungen. Wir müssen schlicht und ergreifend mehr bauen, weil die Städte auch in Zukunft weiterwachsen werden. Dabei legen wir Wert auf eine klimaschonende Bauweise, um den CO₂-Fußabdruck unserer Neubauten zu reduzieren.



Mehr Team – mehr Kompetenz

Die Deutsche Wohnen, die Isaria und die QUARTERBACK vereinen geballte Neubaukompetenz. Aus den drei Unternehmen stellen wir hier insgesamt vier Spezialist:innen vor, deren Alltag es ist, für die Menschen in Deutschland Wohnungen zu planen und zu bauen.

»Grundstücksakquise, Kalkulation und Mitwirkung beim Erwerb von Grundstücken – das ist ein Großteil meiner Arbeit. Dazu kommt dann die Baurechtschaffung mit der Entwicklung und Planung von Wohn- und Gewerbebauten in Zusammenarbeit mit dem Projektmanagement und dem Vertrieb. Das ist eine abwechslungsreiche und erfüllende Arbeit – auch weil man praktisch aus dem Nichts, wie zum Beispiel einem unbebauten Grundstück oder einer Industriehalle wie dem Gelände der alten Papierfabrik in Dachau, neue, qualitätsvolle Lebens- und Arbeitsräume schafft.«



Michael Gerstner

*seit 2016 Senior Projektentwickler
bei der Isaria*

Anna Vetter

seit 2017 Projektleiterin für Neubau und Projektentwicklung bei der Deutsche Wohnen



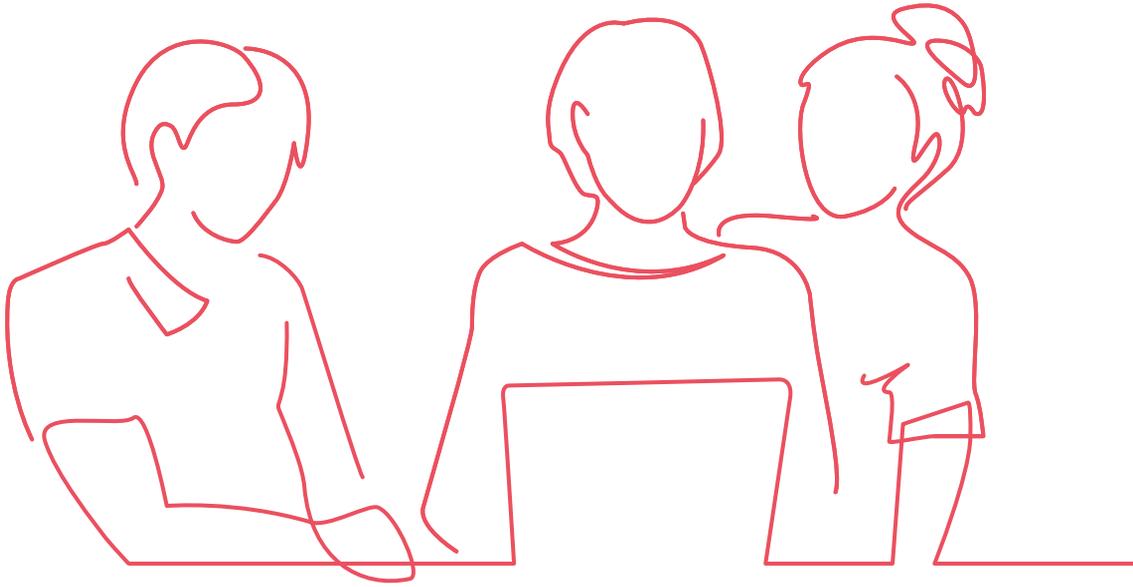
»Als Projektleiterin vertrete ich den Bauherrn und koordiniere die Planung von Neubauten und die Abstimmung mit Ämtern und Projektbeteiligten bei der Schaffung von Baurecht auf unseren Grundstücken. Da sind Verhandlungsgeschick und Kompromissfindung gefragt. Meine Überlegungen und Entscheidungen haben Auswirkungen auf die Gestaltung unserer Quartiere und damit auf das zukünftige Zusammenleben in unserer Stadt. Das ist eine verantwortungsvolle Aufgabe und eine große Chance für mich.«

Gudmundur Christian Jónsson

*von 2017 bis 2020 Senior Projektentwickler bei der Isaria
und seit 2020 bei der Deutsche Wohnen*



»Zu meinem Arbeitsgebiet gehören die Planrechtschaffung und die Produktbestimmung mit dem Erstellen von Kalkulationen, Machbarkeitsstudien und einer Vielzahl von Gutachten. Dazu führe ich Gespräche mit Behörden, Politik, Anwohnenden, Nutzer:innen und Planer:innen. Der besondere Reiz meiner Arbeit liegt für mich darin, Ideen für Grundstücke zu entwickeln, umzusetzen und am Ende ein neues Stadtquartier mitgeschaffen zu haben. Das war bei der Isaria so, wie es auch bei der Deutsche Wohnen ist.«



»Ich entwickle und entwerfe unsere neuen Projekte und bereite sie für die Behörden sowie für den Bau vor. Die Kreativität meiner Arbeit bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Normen und Anforderungen macht meinen Beruf unglaublich spannend. Kein Projekt gleicht dem anderen und auch die Einbindung neuer Objekte in bereits bestehende bauliche Strukturen ist jedes Mal aufs Neue eine Herausforderung. Das Produkt dieser Faktoren ist letztlich die individuelle Handschrift eines jeden Architekten.«

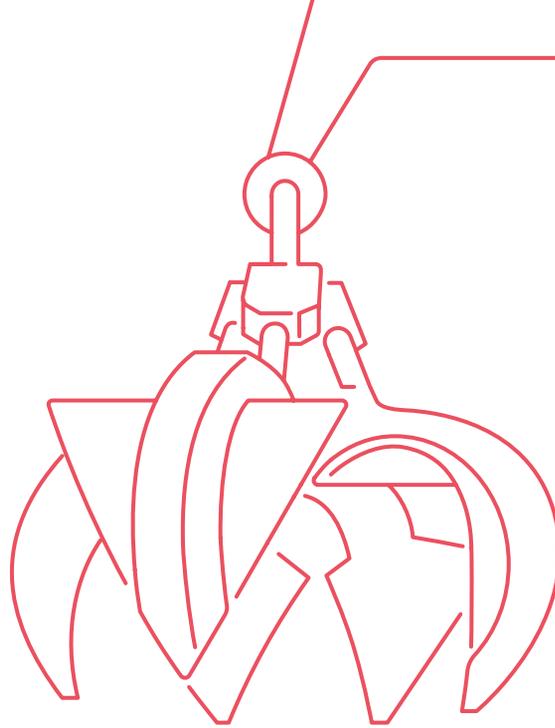


Anna Barthmann

seit 2016 Architektin bei der
QUARTERBACK



**Servus,
alte
Fabrik!
Servus,
neues
Wohnen!**



Die bayerische Kreisstadt Dachau mit ihren fast 50.000 Einwohner:innen liegt nordwestlich von München. Von Bahnhof zu Bahnhof braucht es keine halbe Stunde. Nach ein paar Minuten Fußweg ist das Gelände der alten MD Papierfabrik zu sehen – aktuell vor allem die großen Baumaschinen, die mit dem Abbruch beschäftigt sind.

Wenn die letzten Teile der alten Fabrik in Dachau abgerissen sind, wird hier ein neues Wohnviertel entstehen – ganz in der Nähe der bayerischen Landeshauptstadt und in einer Stadt, in der viele Menschen eine Wohnung suchen.

Wer das Gelände besucht, hat gute Chancen, von Friedrich Thoma begrüßt zu werden. Im Jahr 1962 – 100 Jahre nach Gründung der München-Dachauer Aktiengesellschaft für Maschinenpapierfabrikation – trat Friedrich Thoma dort als ganz junger Mann seinen ersten Tag als Lehrling für Maschinenbau an. Heute geht er immer noch zu seinem Arbeitsplatz an der Ostenstraße 5, auch wenn sich mittlerweile einiges – nein, alles – geändert hat.

Die alte Papierfabrik, die ihre Erfolge im 19. Jahrhundert vor allem auch Louis Weinmann zu verdanken hat, gibt es nicht mehr. Louis Weinmann sorgte dafür, dass die soziale Verantwortung des Unternehmens auf die Agenda gesetzt wurde, und ist auch deshalb bis heute als „Vater der Arbeiter“ in Erinnerung. Seine Büste und die Objekte des MD-Museums hat Friedrich Thoma gerettet. Nein, nicht vor den Bauarbeitern, sondern vor denen, die das Gelände, die Produktionshallen und die denkmalgeschützten Gebäude, die noch auf dem Gelände stehen, als Abenteuerspielplatz für ihre Zerstörungswut angesehen haben. „Mittlerweile hat der Vandalismus aber nachgelassen“, sagt Thoma. Seine Aufgabe besteht vor allem darin, beauftragten Firmen, Aufsichtsbehörden und Ämtern als Ansprechpartner der Isaria vor Ort zur Verfügung zu stehen. Dazu erledigt er die ganz praktischen Dinge, die auf einer großen Baustelle immer anfallen. Ein Beispiel: Damit der neue Bauzaun zur Sicherung der Baustelle aufgebaut werden kann, muss vorher der Grünbewuchs entfernt werden – und darum kümmert sich Friedrich Thoma.



»Es freut mich, miterleben zu dürfen, wie nach dem Niedergang nun etwas Neues entsteht.«

Friedrich Thoma
Isaria München



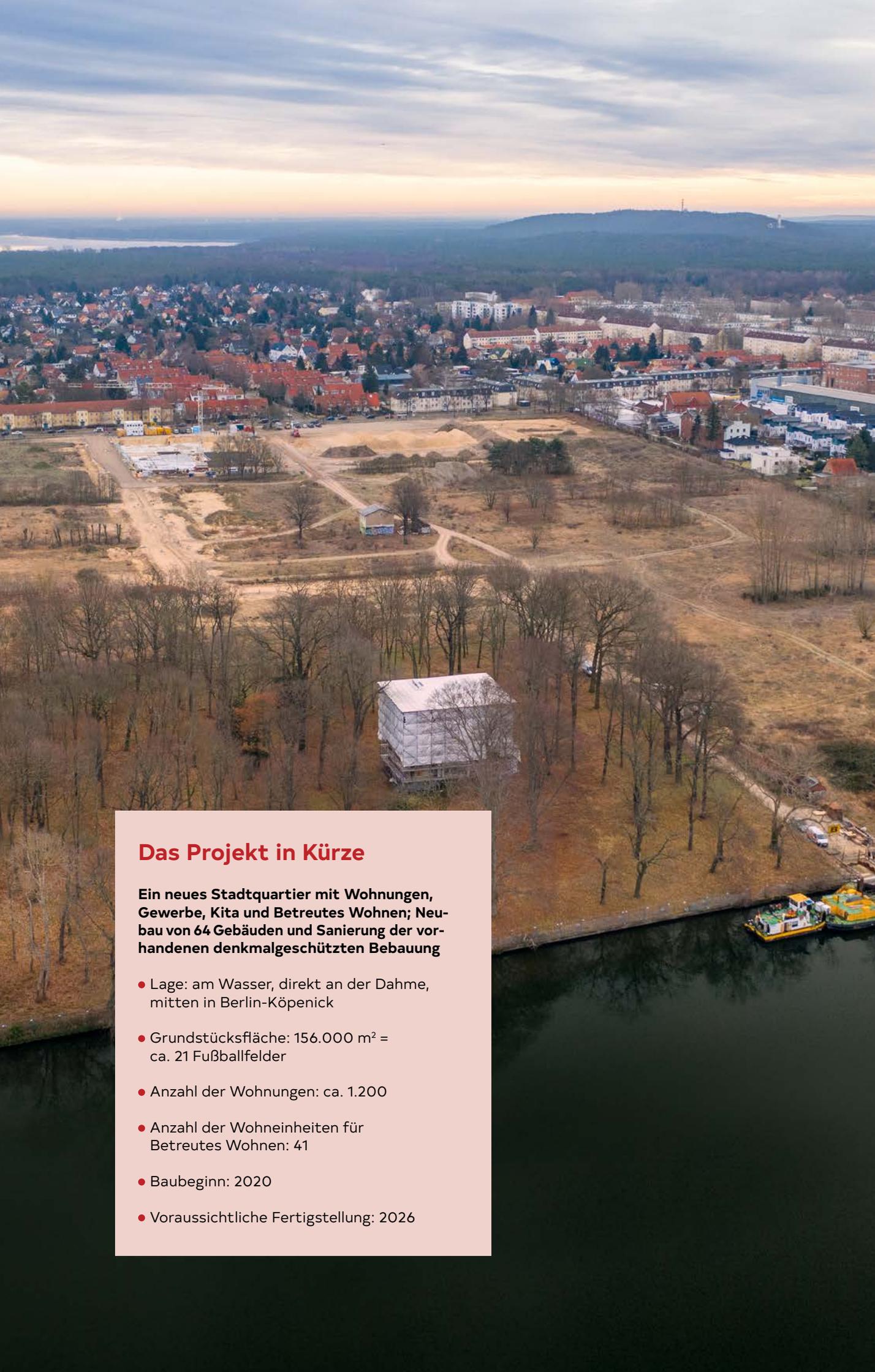


Für Besucher:innen des Geländes übernimmt er aber auch gerne die Rolle des „Fremdenführers oder Pfadfinders“ und mit seiner offenen, freundlichen und humorvollen Art macht er die Bekanntschaft mit dem historischen Gelände zu etwas Besonderem. Wenn er von der Fabrik und dem Niedergang der Produktion erzählt, dann stellt sich die Frage, warum er so lange auf dem Gelände beschäftigt war, wenn die Papierproduktion doch schon 2007 eingestellt wurde. „Die Maschinen wurden von einem indischen Unternehmen gekauft und ich wurde gebeten den Abbau zu beaufsichtigen. Dann brauchte man jemanden, der sich auf dem Gelände auskannte und der Vertreter von Ämtern oder auch Kaufinteressierte führen konnte. Und später jemanden, der die ausführenden Firmen mit Plänen und Hintergrundwissen zu Aufbauten, Verbauungen und Versorgungssystemen unterstützt.“ So kam eines zum anderen und das hat dafür gesorgt, dass Friedrich Thoma seit 1962 jeden Arbeitstag das gleiche Ziel hat. Und das kommentiert er selber kurz und knapp mit einem Lächeln: „Das passt gut so.“

Eine Branche wird zum lebenswerten Quartier

Weil neue Wohnungen gebraucht werden, lohnt der Blick auf altbekannte Flächen. Vieles, was früher intensiv genutzt wurde, liegt heute brach. Das gilt etwa für militärisch, gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Stichwort heißt Konversion. Die Deutsche Wohnen arbeitet an vielen Orten daran, alten Raum zu Wohnorten von morgen zu machen.

Ein Beispiel ist ein historisch wertvolles Gelände am Ufer der Dahme im Osten Berlins, auf dem ein neues Quartier geplant ist. Hier steht heute noch die alte Villa des bekannten Berliner Meiereibesitzers Carl Bolle mit ihrem geschützten Garten. Sie wird denkmalgerecht wiederhergerichtet und die umliegende brachliegende und unzugängliche Fläche wird bebaut. Fast 1.200 neue Wohnungen sowie Flächen für Cafés, Geschäfte und Büros sollen hier entstehen. Außerdem wird es auch eine Kita und Betreutes Wohnen unter einem Dach geben. Aber das ist noch längst nicht alles, was das neue Quartier für Juergen Bischof, den Projektleiter der Deutsche Wohnen, besonders macht: „Dieses Projekt ist sehr wichtig für den ganzen Stadtteil, denn wir öffnen das Areal mit dem Zugang zum Wasser für alle Menschen in Köpenick, was bisher nicht gegeben war.“ Dazu wird das neue Quartier auch nach Abschluss der Bauarbeiten sehr viel Grün zeigen.



Das Projekt in Kürze

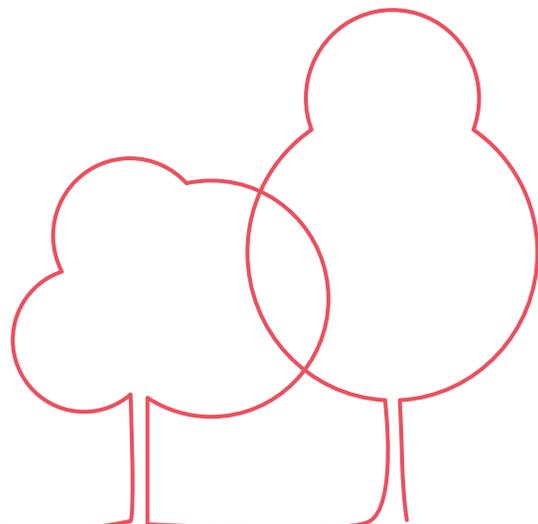
Ein neues Stadtquartier mit Wohnungen, Gewerbe, Kita und Betreutes Wohnen; Neubau von 64 Gebäuden und Sanierung der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung

- Lage: am Wasser, direkt an der Dahme, mitten in Berlin-Köpenick
- Grundstücksfläche: 156.000 m² = ca. 21 Fußballfelder
- Anzahl der Wohnungen: ca. 1.200
- Anzahl der Wohneinheiten für Betreutes Wohnen: 41
- Baubeginn: 2020
- Voraussichtliche Fertigstellung: 2026



Grün – ist auch das Bauen

Wie bei allen Neubauvorhaben der Deutsche Wohnen streben wir auch bei dem Projekt Marienufer eine Zertifizierung gemäß den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – kurz DGNB – an. Dafür werden, je nach Gebäudetyp, bis zu 40 Kriterien aus verschiedenen Bereichen geprüft: Ökologie und Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, aber zum Beispiel auch Technik und Prozesse. Ergänzend sollen Photovoltaikanlagen für Strom sorgen und 20 % der Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorgesehen sein. Eine zentrale Paketstation für alle soll den Verkehr im Quartier reduzieren und ein Mobilitäts-Hub mit einem zentralen Angebot für Car-, Scooter- und Bikesharing die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs ergänzen.



Ein alter Weg als etwas ganz Besonderes

Etwas ganz Außergewöhnliches ist für Juergen Bischof etwas ganz Altes: „Es gibt noch Reste des historischen Pflasters auf der ‚Marienhainallee‘, die den zentralen Weg über das Gelände bildet. Dieses Pflaster stellen wir auf 500 m wieder her und machen aus dem Weg eine Obstbaumallee. Damit wollen wir daran erinnern, dass hier die Humboldt-Universität einen Garten betrieben hat.“



Rechts im Bild: Juergen Bischof, Projektleiter der Deutsche Wohnen

Nach dem Grundstein ist vor dem Grundstein



Das Marienufer und das neue Quartier auf dem Gelände der alten Papierfabrik in Dachau sind nur zwei von vielen Neubauprojekten, die in den kommenden Monaten und Jahren umgesetzt werden. Daneben gibt es noch einige andere. Hier sind drei, die dazugehören:

„Stadtrepatur“ in Dresden

Das Gelände des Schützengartens in Dresden war einst tatsächlich ein Garten – auch wenn das in den vergangenen Jahrzehnten nicht mehr zu sehen war. Da prägten zwei Bürohochhäuser des VEB Energiebau Radebeul und ein dazugehöriger Flachbau das wenig schöne Bild. Unterhalb des Flachbaus wurde für den Ernstfall – also zu Zeiten des Kalten Krieges – ein Bunker gebaut. Das alles ist mittlerweile Geschichte und die alten Gebäude sind abgetragen, aber nicht auf dem sprichwörtlichen „Müll“ gelandet. Von den ca. 16.500 Tonnen Beton, die der Abriss hinterlassen hat, werden ca. 10.000 Tonnen recycelt und für die Baugrube und den Straßenbau wiederverwendet. Dem Wunsch der Stadt nach einer vielfältig gestalteten Architektur folgend hat die Deutsche Wohnen drei Architekturbüros mit der Planung des neuen Quartiers betraut. In vier- bis siebengeschossiger Blockrandbebauung um drei begrünte Innenhöfe werden 479 Wohnungen und rund 2.100 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss zur Belebung der öffentlichen Straßen entstehen.





Das Projekt in Kürze

Ein neues Stadtquartier mit Wohnungen, Gewerbe und Betreutes Wohnen; Abriss von Bestandsbauten und Neubau von 13 Gebäuden

- Lage: mitten in Dresden, fußläufig zum Zwinger
- Anzahl der Wohnungen: 479
- Baubeginn: April 2021
- Voraussichtliche Fertigstellung: 2024



900 m bis zur Elbe: Johannquartier in Dresden

Die Johannstadt in der Landeshauptstadt des Freistaats Sachsen hat eine ausgesprochen gute Lage an der Elbe und ist mit vielen Angeboten, wie dem Flohmarkt, ein bekanntes und beliebtes Wohngebiet. Die Nähe zum Zentrum und wichtige Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und das Universitätsklinikum sorgen für die zusätzliche Attraktivität als Wohnort. Hier entsteht ein Gebäudekomplex, der mit seinen fast 200 Wohnungen zur Entlastung des Dresdner Wohnungsmarkts beitragen wird. Zur Entlastung des Autoverkehrs in der Stadt sind zwei Carsharing-Plätze geplant. Begrünte Dächer reflektieren nicht nur baulich die dahinter liegende Parkfläche, sondern tragen auch zur Energieeinsparung und damit zum Klimaschutz bei.

Das Projekt in Kürze

Neubau eines dreiteiligen Wohn- und Geschäftshauses

- Lage: Johannstadt in Dresden, in unmittelbarer Nähe der Elbe
- Anzahl der Wohnungen: 195
- Baubeginn: 2020
- Voraussichtliche Fertigstellung: 2023

Stadtquartier mit Campus-Feeling: HOFMARK am Olympiapark

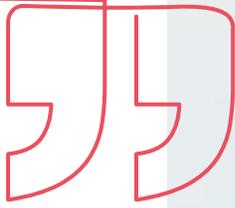
Vorbild für die Quartiersentwicklung ist das Leben auf einem Campus – mit einer so schönen wie anregenden Mischung aus Wohnen, Leben und Arbeiten in einem grünen Umfeld. Die direkte Nähe zum Olympiapark im Stadtteil Milbertshofen im Norden von München passt da bestens. Zum einen ist die Innenstadt gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und zum anderen bietet der Olympiapark mit ausgedehnten Grünflächen beste Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Veranstaltungen, Konzerte und unzählige Sportangebote gehören dazu. Zum Quartier gehören auch 18.000 m² modernste Büroflächen für Menschen, die innovativ, kreativ und aktiv arbeiten wollen. Dazu kommen eine in das Quartier eingebettete Kindertagesstätte, E-Ladestationen für Autos und Fahrräder, Einzelhandel für die Nahversorgung und Gastronomie.

Das Projekt in Kürze

Ein neues Stadtquartier mit Wohnungen, Büroflächen, Gastronomie und Kita

- Lage: zentrale Lage im Münchener Norden, direkte Nähe zum Olympiapark
- Anzahl der Wohnungen: 216
- Baubeginn: 2020
- Voraussichtliche Fertigstellung: 2022





Viel Einsatz für mehr Pflege

Bei der Deutsche Wohnen finden alle ein Zuhause, das rundherum passt. Singles, Paare, Familien und auch ältere Menschen. Unsere Pflegeeinrichtungen und Angebote für Betreutes Wohnen liegen in attraktiven Städten und Regionen. Um den wachsenden Bedarf zu decken, schaffen wir auch hier mehr Angebote durch Neubau. Dr. Jochen Schellenberg, Managing Director Nursing Operations, erklärt, worauf es dabei ankommt.

Vor kurzem wurde in Dresden mit KATHARINENHOF AN DER HEIDE eine neue Einrichtung eröffnet. Weitere Neubauprojekte im Pflegebereich sind geplant. Warum ist das Thema so wichtig?

→ Der demografische Wandel stellt uns alle vor gewaltige Herausforderungen, denn die Zahl der Pflegebedürftigen wächst stetig. Die Deutsche Wohnen hat diese Entwicklung schon vor vielen Jahren erkannt. Deshalb gehören heute zwei große Pflegeanbieter zum Konzern: die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH. Weil der Bedarf wächst, bauen wir neu und modernisieren die einzelnen Häuser.

Und wo wird gebaut?

→ Aktuell gibt es Neubauprojekte in Berlin-Pankow, in Berlin-Köpenick, in Dresden und in Hamburg. Weitere Neubauprojekte sind in unserer Wachstumsstrategie, neben Zukäufen von bereits existierenden Pflegeeinrichtungen, ausdrücklich eingeschlossen. Hier gibt

es aktuell noch keine konkreten Planungen, allerdings klar festgelegte Regionen, in denen wir wachsen wollen.

Was unterscheidet einen Neubau im Pflegesektor von einem herkömmlichen Neubau für den Mietwohnungsmarkt?

→ Unsere Erfahrung zeigt uns, dass die Älteren selber – aber auch ihre Angehörigen – beim ersten Besuch unserer Einrichtungen zuerst nach dem Zimmer oder Apartment fragen. Wie groß ist es? Wie ist der Blick? Ist es ruhig? Die Frage nach unterstützenden Angeboten, wie Tagespflege oder Möglichkeiten einer späteren vollstationären Pflege, ist zumeist erst die zweite. Ein Neubau gibt uns die Chance, genau diese Wünsche an die Qualität des Wohnens zu berücksichtigen. Dazu sind selbstverständlich – von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche – rechtliche Vorschriften für den Bau zu beachten und einzuhalten.

Denken und Planen in Quartieren hat bei der Deutsche Wohnen großes Gewicht. Gilt das auch für den Pflegesektor?

→ Ganz klar ja. Wir planen unsere Neubauten für das Quartier und sehen uns in diesem Rahmen sehr genau den Bedarf vor Ort an. Und: Unsere Häuser sind Teil des Lebens im Quartier und stehen mit ihren Angeboten im sozialen oder kulturellen Bereich auch den Menschen aus der Nachbarschaft ganz bewusst offen.

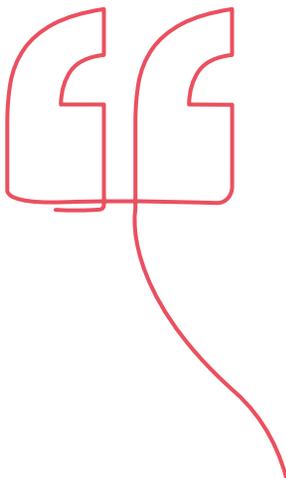
Bei älteren Menschen ist das Stichwort Digitalisierung nicht das Erste, was einem einfällt. Trotzdem spielen IT-Lösungen auch bei der Pflege zunehmend eine Rolle. Gilt das auch für Ihre Häuser?

→ Das ist ein wichtiges Thema und wird es bleiben. Wir sind hier in einem Prozess, in dem wir oft schon ein ganzes Stück weiter sind als der Markt. Lassen Sie mich zwei Beispiele nennen:

In unseren Häusern können Pflegekräfte mit Hilfe eines Tablet Computers in 15 Minuten den Gang eines Menschen per Video aufnehmen und analysieren. Daraus wird automatisch die mögliche Sturzgefahr ermittelt. Auch ein entsprechendes Bewegungs- und Physiotherapieprogramm wird automatisch erstellt. Ein anderes Beispiel sind digitale Pflegedokumentationsmodule und Pflegeplanungsmodule, die es bei uns im Gegensatz zu anderen Betreibern schon geraume Zeit gibt. Das erleichtert die Arbeit, macht sie attraktiver und erhöht die Versorgungssicherheit für die bei uns lebenden älteren Menschen. In Zukunft werden wir die Digitalisierung in unseren Einrichtungen mit hohem Tempo weiter vorantreiben.

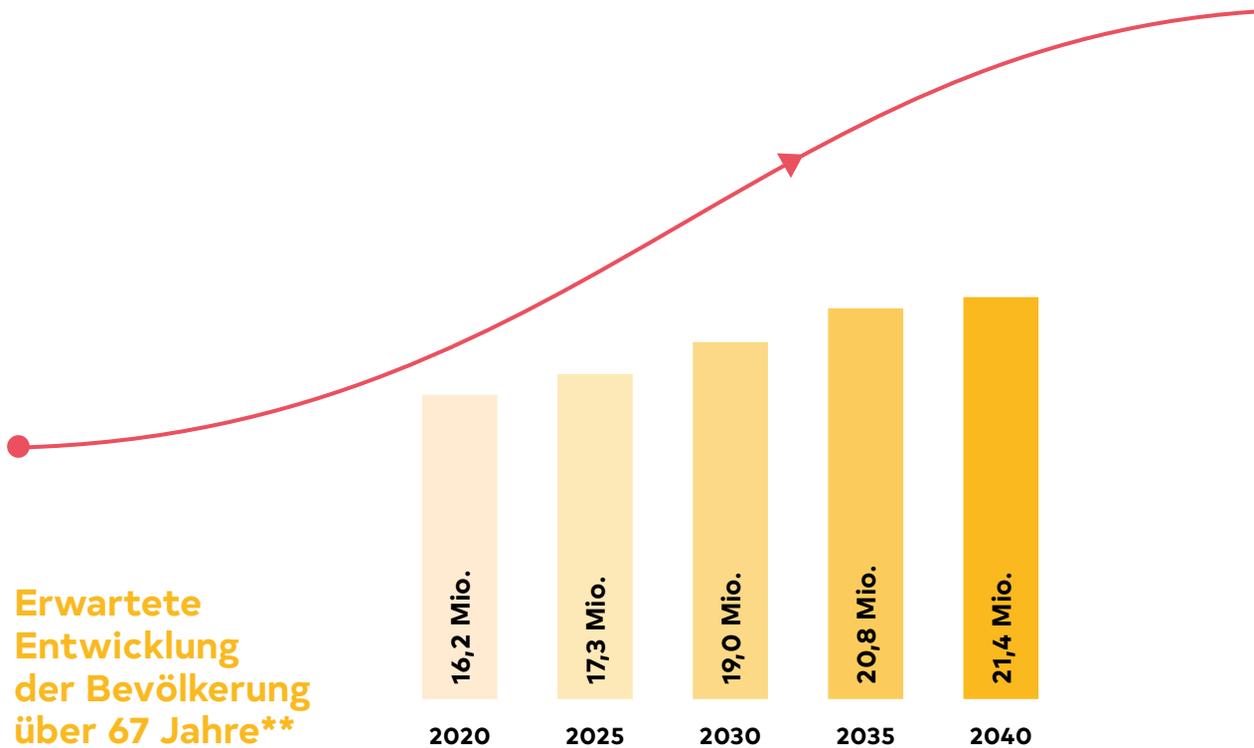
Wie viel wird die Deutsche Wohnen in den nächsten Jahren in den Ausbau von Pflegeplätzen investieren?

→ Unser Fokus liegt zurzeit auf Hamburg: Dort bauen wir in den kommenden fünf bis acht Jahren sieben Standorte komplett neu auf und werden in diesem Rahmen rund 360 Millionen Euro investieren.



Über **300.000** zusätzliche Pflegeplätze werden bis 2035 benötigt – dies entspricht etwa 3.000 neuen Pflegeheimen.*

Insbesondere in den **Großstädten** Berlin, Hamburg, Hannover, München und Köln wird es einen **erhöhten Bedarf** geben.*



Erwartete Entwicklung der Bevölkerung über 67 Jahre**

Quellen:

* Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018 (Annahme einer konstanten regionalen Auslastung und eines proportionalen/linearen Zusammenhangs mit der Entwicklung der älteren Nachfragegruppe)

**Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019 (Annahme einer moderaten Entwicklung)

Impressum

Herausgeber

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon +49 30 89786-0
Telefax +49 30 89786-1000
info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

Konzept, Gestaltung und Realisation

metagate GmbH

Bildnachweise

Adrienne Kömmler-Bachmann, Berlin (Seite 27)
Andreas Pohlmann, München (Seite 3, 14, 32, 34, 35, 40, 43, 52)
Anja Steinmann, Mühlheim an der Ruhr (Seite 7, 29)
Ascent/PKS Media Inc. via Getty Images (Titel)
Deutsche Wohnen (Seite 24, 26, 42)
3dmitruk/shutterstock.com (Seite 4)
3DWAY architectural graphics (Seite 51)
Ferdinand Kühne, Berlin (Seite 20, 22, 23, 45, 46)
Felix Eisenmeier, Köln (Seite 19)
Georgios Anastasiades, Berlin (Titel, Seite 4, 18)
Image taken by Mayte Torres via Getty Images (Seite 9)
Isaria München Projektentwicklungs GmbH (Seite 30, 31)
iStock.com/monkeybusinessimages (Seite 55)
Marc Dannenbaum, Berlin (Seite 17)
GRAND VISIONS, Berlin (Seite 16, 25, 37, 38, 47)
Philip Hiscocks, U.K. (Seite 12, 13)
Philipp Kirschner, Leipzig (Seite 21, 48, 49)
QUARTERBACK Immobilien AG (Seite 39, 50)
Tommy Lösch/Fotostudio Black BOX, München (Seite 36)
Westend 61; Jessica Bindernagel /
EyeEm; Margo Ovcharenko via Getty Images (Seite 4)

