

TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2025

Aus zwei mach eins

Weil sich Bedürfnisse im Laufe der Jahre ändern, sind flexible Wohnungstypen gefragt. Für ihre wandelbaren Reihenhäuser wurden die Hamburger Genossenschaften Bergedorf-Bille und Hansa zusammen mit der Dornieden Gruppe mit dem DW-Zukunftspreis ausgezeichnet.

Von Christian Hunziker

Mit dem Wohnen ist es kompliziert. Da zieht eine Familie in ihr Einfamilienhaus, und Kinder und Eltern freuen sich, endlich genug Platz zu haben. Doch irgendwann einmal sind die Kinder keine Kinder mehr und suchen sich eine eigene Bleibe – zurück bleiben die Eltern in einem viel zu groß gewordenen Haus. Oder umgekehrt: Ein glücklich verliebtes Paar hat sich eine Zweieinhalbzimmerwohnung im Zentrum einer Großstadt gesichert. Bald kommt ein Kind, wenige Jahre später ein zweites – und schon müssen vier Personen auf engstem Raum miteinander auskommen, weil die Suche nach einer größeren Wohnung erfolglos ist.

Familiäre Verhältnisse, Lebensumstände und Platzbedürfnisse ändern sich, doch Wohnraum bleibt in aller Regel weitgehend unverändert. Dieser Widerspruch beschäftigt die Fachwelt seit vielen Jahren. Schon in den 1970er Jahren entwickelten Architekten im österreichischen Linz den Versuchsbau „Flexibles Wohnen“ und damit ein Bausystem, das es erlaubt, Wohnraum an unterschiedliche Lebensphasen anzupassen. Und 2023 hielten die Forschungsinstitute InWis und Analyse & Konzepte in ihrem für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. verfassten Bericht „Wohntrends 2040“ fest: „Besser als große, teure Wohnungen sind



Christian Hunziker

freier Immobilien-journalist
BERLIN

gut geschnittene Wohnungen, die flexible Nutzungen ermöglichen.“

Was das konkret heißen kann, haben die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, die Hansa Baugenossenschaft eG und die Dornieden Gruppe GmbH & Co. KG in Hamburg gezeigt. Ihr Projekt „Duplexhäuser für das Quartier Haferblöcken“ überzeugte die Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, die das Besondere am Vorhaben folgendermaßen auf den Punkt bringt: „Durch die flexiblen Grundrisse ergeben sich vielfältige Nutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten. Dadurch ist auch beim Generationenwechsel ein flexibles Wohnen möglich.“

Wandelbare Reihenhäuser

Konkret geht es um 33 Duplexhäuser der Bergedorf-Bille und zwölf Duplexhäuser der Hansa, die die Dornieden Gruppe als Generalübernehmerin im Quartier Haferblöcken errichtet hat (siehe auch DW 7/2024, Seite 52–55). Die Duplexbauweise ermöglicht es, zwei Geschosswohnungen in ein Reihnhaus umzuwandeln und dies später wieder rückgängig zu machen. Dabei bestehen diese Reihenhäuser der besonderen Art aus einer Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten sowie einer Maisonette-Wohnung in der ersten und zweiten Etage mit drei oder vier Zimmern sowie einer Dachterrasse. Die Fläche pro Wohnung beträgt zwischen 47 und 88 m².

Um aus zwei Wohnungen ein Einfamilienhaus mit fünf Zimmern zu machen, sind einige bauliche

Maßnahmen erforderlich, wie Eric Sprenger, der Projektleiter der Hansa, erläutert. „Wir bauen die Küche im Obergeschoss aus, entfernen beide Wohnungseingangstüren, zentralisieren die Verbrauchserfassung und bauen eine Zwischenwand im Erdgeschoss zurück, sodass wir ein großes Wohnzimmer schaffen“, erklärt er. Die Umbaukosten beziffert er auf rund 10.000 €. Wirklich einfach dürfte die Umwandlung in der Praxis allerdings nicht sein. Realistisch ist dies nur dann, wenn eine der beiden Einheiten frei wird und die Mieter der anderen Einheit sich vergrößern wollen – oder aber wenn gleich beide Wohnungen frei werden und der neue Mieter die Reihenhäuslösung favorisiert.

Momentan sind die im Jahr 2024 fertiggestellten Duplexhäuser als Geschosswohnungen vermietet. Eine Nutzung als Reihenhäuser planen >

Baugenossenschaften Bergedorf-Bille, Hansa und Dornieden Gruppe

Die 1960 aus dem Zusammenschluss von zwei Genossenschaften entstandene Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG hat rund 9.800 Wohnungen im Bestand und zählt etwa 25.000 Mitglieder. Hauptamtliche Vorstände sind Marko Lohmann und Markus Tanne.

Die 1925 gegründete Hansa Baugenossenschaft eG verfügt über ein Portfolio von rund 10.000 Wohnungen. Den Vorstand bilden Jana Kilian und Dirk Hinzpeter.

Die 1913 gegründete Dornieden Gruppe GmbH & Co. KG mit Sitz in Mönchengladbach ist als Projektentwicklerin und Bauträgerin tätig. Geschäftsführender Gesellschafter ist Martin Dornieden.

Ein Video zum Bauprojekt finden Sie unter diesem QR-Code und unter: www.dw-zukunftspreis.de



Durch die serielle Bauweise und den Verzicht auf Keller und Tiefgaragen ließen sich die Baukosten auf rund 3.500 €/m² begrenzen



Momentan sind die Häuser als Geschosswohnungen vermietet. Die Umwandlung in Reihenhäuser ist aber jederzeit möglich



Das neue Wohngebiet im Quartier Haferblöcken ist nicht zuletzt aufgrund seiner Lage im Grünen beliebt

zum jetzigen Zeitpunkt weder die Hansa noch die Bergedorf-Bille. Das Kerngeschäft der Genossenschaft liege eher im Bereich der stark nachgefragten Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, begründet dies Markus Knoke, Projektentwickler bei der Bergedorf-Bille.

Ein Projekt mit Vorgeschichte

Anders verhält sich dies beim ersten Bauabschnitt, den die beiden Genossenschaften 2019 und 2020 ebenfalls von der Dornieden Gruppe realisieren ließen. 43 der dort errichteten Reihenhäuser wurden gleichfalls als Duplexhäuser konzipiert und befristet mit einem Gewerbemietvertrag an die Fördern & Wohnen AöR vermietet. Dieses Sozialunternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg brachte in den Wohnungen Geflüchtete mit Bleibeperspektive unter. Jetzt werden diese Einheiten sukzessive an die Genossenschaften zurückgegeben. Die Hansa plant laut Eric Sprenger, die Wohnungen zusammenzuführen und anschließend als großes Reihenhause zu vermieten. Die Bergedorf-Bille hingegen bleibt auch im ersten Bauabschnitt bei der Lösung mit Geschosswohnungen.

Das Quartier Haferblöcken liegt in der Nähe des Öjendorfer Sees und umfasst zwei Bereiche westlich und östlich der gleichnamigen Straße. Bereits 2005 entstanden im westlichen Bereich erste Wohneinheiten, später auch im östlichen Bereich, zu dem die Duplexhäuser gehören. Weil der Hamburger Senat 2015 beschlossen hatte, auf neuen Siedlungsflächen große Wohnquartiere für Geflüchtete zu entwickeln, wurde ein Teil der im Quartier Haferblöcken re-

alisierten Wohnungen für diese Personengruppe reserviert.

Warum die Baukosten günstig sind

Eine Bebauung mit konventionellen Geschosswohnungen kam nicht in Frage, weil der Bebauungsplan eine verdichtete Einfamilienhausbebauung vorsieht. Deshalb errichteten im zweiten Bauabschnitt die Bergedorf-Bille insgesamt 36 Reihenhäuser (davon 33 der jetzt ausgezeichneten Duplexhäuser) und die Hansa 43 Reihenhäuser (davon zwölf Duplexhäuser). Die Dornieden Gruppe entwickelte dafür ihre Bauträgermarke „Vista Reihenhause“ nach den Vorstellungen der Genossenschaften weiter.

Bei Bau und Planung setzte die Generalübernehmerin auf eine Massivbauweise mit vorgefertigten Wand- und Deckenelementen. „Durch die serielle Bauweise und den Verzicht auf Keller und Tiefgaragen waren die Baukosten günstiger, als es bei einer konventionellen Bauweise der Fall gewesen wäre“, sagt Markus Knoke von der Bergedorf-Bille. Die Baukosten (Kostengruppen 200 bis 800) betrugen bei beiden Genossenschaften rund 3.500 €/m². „Nur durch die kostensparende Bauweise war es möglich, die von der Stadt vorgegebene Miete von 9,50 €/m² einzuhalten“, erklärt Knoke weiter. Es handelt es sich dabei nicht um öffentlich geförderten Wohnraum; die Genossenschaften erhielten lediglich KfW-Fördermittel für den Effizienzhaus-Standard 55. In den nächsten 15 Jahren dürfen sie das Nutzungsentgelt alle zwei Jahre leicht erhöhen; danach wird es keine Vorgaben für die Miethöhe mehr geben.

Ein zweiter Vorteil neben den günstigen Kosten ist – zumindest theoretisch – die Schnelligkeit. Für den kompletten Rohbau benötigte die Dornieden-Gruppe nach Angaben von Hansa-Projektleiter Eric Sprenger lediglich ein Jahr. Trotzdem dauerte es vom ersten Spatenstich bis zur letzten Übergabe an die Mieter fast drei Jahre. Das begründet Sprenger mit den umfangreichen Erschließungsarbeiten, den Auswirkungen der Coronapandemie und der sich während der Bauarbeiten zuspitzenden Materialknappheit.

Grundsätzlich, davon sind die beiden Genossenschaften überzeugt, hat das Konzept Potenzial für die Zukunft. „Das serielle Bauen ist ein Mittel, um preisgünstig und schnell zu bauen und damit das Ziel zu erreichen, Neubauten zu vertretbaren Mieten zu realisieren“, sagt Markus Knoke. „Wahrscheinlich werden wir deshalb in Zukunft öfter seriell bauen.“ Ein Nachfolgeprojekt hat die Bergedorf-Bille bereits in Auftrag gegeben: In Geesthacht lässt sie ebenfalls von der Dornieden Gruppe 16 weitere Reihenhäuser (in diesem Fall allerdings ohne die Möglichkeit zur Aufteilung) errichten.



Die Projektverantwortlichen Markus Knoke und Eric Sprenger mit Bergedorf-Bille-Vorstand Marko Lohmann (4., 5. u. 6. v. l.) bei der Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

 EBZ Akademie

Technik verstehen. Gebäude verbessern.

Technisches Wissen für Kaufleute in der Wohnungswirtschaft
Qualifizierungsprogramm, August 2025, Online

Geprüfte/r Bauleiter/in (EBZ)
Zertifikatslehrgang, September 2025, Online

Verkehrssicherheitsüberprüfung von Wohngebäuden nach DIN 94681
Führungsforum, September 2025, Bochum

Geprüfte/r Immobilientechniker/in (EBZ)
Zertifikatslehrgang, September 2025, Bochum und Online

Mit unseren Bildungsprodukten entscheiden Sie, wo, wann und in welcher Form Sie lernen. Wählen Sie aus unserem Bildungsprogramm Ihr passendes Angebot.

