

**225 JAHRE  
VERTRAUEN & ENGAGEMENT**

**PURPOSE**

*Das Magazin für Sinnhaftigkeit*



**DONNER & REUSCHEL**

PRIVATBANK SEIT 1798



**Dr. Hans Christian Meiser**



**Marcus Vitt**



### **Liebe Leserinnen und Leser,**

„Wer jetzt kein Haus hat, baut sich keines mehr“, heißt es in Rainer Maria Rilkes Gedicht „Herbsttag“ aus dem Jahr 1902. Freilich konnte der Dichter nicht ahnen, dass die Immobilienthematik 121 Jahre später sowohl durch die Migrations-, als auch durch die Baubranchenkrisenthematik wieder derart in den Fokus rücken würde. Das zeigt auch die Werbung einer Hausbaufirma, die gerade eine Postkarte in den Umlauf gebracht hat, auf der „Ich will ein Haus von Dir“ steht. Auch hier lässt sich das urmenschliche Bedürfnis nach einem sicheren Dach über dem Kopf, nach den berühmten „vier Wänden,“ ablesen.

Aus diesem Grund haben wir uns zu dieser PURPOSE Immobilien-Sonderausgabe entschieden. Sie soll allen Interessierten Gelegenheit geben, sich mit dem Bauen und Wohnen jetzt und in der Zukunft zu beschäftigen, damit künftige Dichter Erkenntnisse wie die von Rilke nicht mehr thematisieren müssen.

Das hoffen Marcus Vitt, Vorstandssprecher des Bankhauses DONNER & REUSCHEL und Dr. Hans Christian Meiser, Herausgeber und Chefredakteur des PURPOSE Magazins.

## *Impressum*

**HERAUSGEBER** Marcus Vitt und Dr. Hans Christian Meiser **OBJEKTLEITUNG** Svenja Weber **PROJEKTVERANTWORTUNG** Gerd Giesler **CHEFREDAKTEUR** Dr. Hans Christian Meiser  
**ARTDIREKTION** Frank Krüger **CHEFIN VOM DIENST & TEXTCHEFIN** Karen Cop **BILDREDAKTION** Markus Hirner **FOTOS** Credits folgen **PRODUKTION** Birgit Scholz **VERLAG** Journal International The Home of Content  
Geschäftsführer: Gerd Giesler und Stefan Endrös **MEDIENINHABER** Dr. Hans Christian Meiser und DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, vertreten durch den Vorstandssprecher Marcus Vitt  
**DRUCKEREI** Mayr Miesbach GmbH, Print & Medien



RADERMACHER REISEN

Perfect Moments

# Maßgeschneiderte Rundreisen

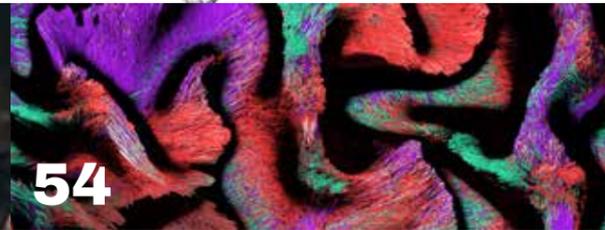
Wie wäre es mit Japans Badehäusern? Oder die Regenwälder von Costa Rica? Reise-Experte Jochen Radermacher organisiert maßgeschneiderte Rundreisen und erfüllt Extrawünsche, wie z. B. eine Tour zu den schönsten Filmlocations Siziliens.

**E**r ist immer auf Achse von Sylt bis zu den Seychellen. Denn er und sein Team empfehlen nur Rundreisen, die vorab persönlich getestet wurden. Das ist das Credo von Jochen Radermacher. In der Reisebranche können das nicht viele anbieten. „Unsere Kunden haben oft hohe Erwartungen und wenig Zeit. Der Urlaub ist buchstäblich die kostbarste Zeit des Jahres. Das hat viel mit Vertrauen, Einfühlungsvermögen und dem richtigen Riecher zu tun.“ Viele Kunden sind über die Jahre gute Bekannte geworden. Manche Freunde. Kein Wunder bei 80 Prozent Stammklientel. Hier sind drei seiner schönsten Tipps für den Herbst 2023. **Tipp 1 Sizilien:** in der Piazza treffen sich gestylte Ragazze neben der blumenverehrten Madonna. Über den Gassen hängt Wäsche, die Bäckereien quellen über vor Mandelgebäck und pikanten Reisbällchen. Dazu die traumhaften Strände vor Cefalù und edlen Hotels in Taormina wie die Belmond Strandvilla Sant' Andrea oder das von Meer, Ätna und antiken Säulen eingefasste Four Seasons Hotel San Domenico Palace, dem Schauplatz vieler Filme. **Tipp 2 Costa Rica:** Sattgrüner Regenwald, Tukane und Kapuzineraffen und traumhafte Zufluchtsorte wie die Hacienda AltaGracia laden ein zu Vogelbeobachtungen, Reiten, Yoga, Wildwasser-Rafting und Wanderungen. Höhepunkt des Resorts ist die wohl großzügigste Spa in ganz Zentralamerika. Bilderbuch-Strände, türkisfarbenes Meer und herzliche Bewohner – all das findet sich auf der Halbinsel Papagayo. Sie bietet Pura Vida, Lebensgefühl pur, dank erstklassiger Hotels, ideal für unbeschwerten Familienurlaub und Honeymoon. **Tipp 3 Japan:** Langsam gleiten Sie in den Naturpool, spüren die innere Wärme und genießen die kühle Bergluft, die übers Gesicht streift. Später, in Ihrer minimalistischen Suite reicht eine Geisha liebevoll Köstlichkeiten in kleinen Lackschälchen. Das quirlige Tokio, die Tempelstadt Kyoto und die traditionellen Badehotels von Hakone sind Höhepunkte Ihrer Rundreise – japanischer kann Japan kaum sein.



**Jochen Radermacher** ist Inhaber von Radermacher Reisen. Er reist seinen Kunden immer voraus und empfiehlt keine Destination, die er nicht vorher auf Herz und Nieren geprüft hat. Klimaverträglichkeit ist dabei mehr als nur ein Sympathiefaktor.

**Weltweit individuelle Reiseträume**  
 info@radermacherreisen.de  
 Beratung Gladbeck: +49 2043 784 51 00  
 Beratung Stuttgart: +49 711 214 787 54



# PURPOSE

Ausgabe 4 | 2023



### GARDENS BY THE BAY

Die Natur als Exempel: Auf unserem Titel sehen Sie den Cloud Forest in den Gardens by the Bay in Singapur; auf unserer Rückseite die Supertrees davor: pflanzenbewachsene Stahlgerüste und auf der Umschlaginnenseite das Greenhouse der Botanical Gardens in Taiyuan, China **01-U4**

### LOREM IPSUM DOLOR

### LOREM IPLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM DOLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM DOLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM DOLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM DOLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM DOLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM DOLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

### LOREM IPSUM DOLOR

Dolor Sit Amet Neit Amet olot Amet Nedu Bolo  
 Lorem Ipsum Dolmet Nedun Doloramet **00**

Credit Fotos Titel Lorem Ipsum Credit Fotos Titel Lorem Ipsum Credit Fotos Titel Lorem Ipsum Credit Fotos Titel Lorem Ipsum

## IMMOBILIENMARKT

# WIE GEHT ES WEITER?

*Der Markt für Häuser, Wohnungen und Gewerbeimmobilien ist in Aufruhr geraten. Unser Autor, Immobilienexperte und Geschäftsführer der Donner & Reuschel Finanz-Service GmbH, analysiert die Situation und weiß: Es gibt Licht am Ende des Tunnels.*

**AUTOR:** *Stefan Schneider*





Es ist längst in allen Medien und Schlagzeilen angekommen, dass sich am Immobilienmarkt in den letzten Monaten die Rahmenbedingungen und Koordinaten verändert haben. Die Anzahl an negativen Schlagzeilen übertreffen die wenigen positiven Meldungen, und doch bin ich geneigt zu sagen: Bitte genau hinschauen, denn am Horizont gibt es Licht. Ja, wir durchlaufen gerade am Immobilienmarkt sicherlich eine kurze Durststrecke, ausgelöst vom einem Zinsanstieg, der in seiner Geschwindigkeit und absoluten Höhe den Markt in eine Schockstarre versetzt hat und auch in seinem Verlauf historisch war.

#### GRÜNDE FÜR DIE KRISE

Die Fremdkapitalkosten für Immobilienprojekte sind für Unternehmen sehr teuer geworden, einhergehend mit den weiterhin hohen Bau- und Materialkosten. Viele Projekte wurden darüber hinaus variabel finanziert und

ohne die richtigen Absicherungsmaßnahmen schlug der Zinseffekt hart in die Bücher. Zusätzliche Unsicherheit für Immobilieninvestoren und Projektentwickler brachte der starke Einbruch am Transaktionsmarkt mit sich. Denn auch die Kapitalanleger und Privatinvestoren, welche in den vergangenen Jahren die Produkte gerne gekauft haben, haben mit den hohen Finanzierungskosten des Immobiliendarlehens zu kämpfen. Die Inflation hat das verfügbare Einkommen gekürzt und die teilweise Verdreifachung der monatlichen Annuität sind Gründe für den Umsatzeinbruch am Transaktionsmarkt. Bedenkt man nun auch noch die große Trägheit in den Genehmigungsverfahren der Behörden und hohe regulatorische Anforderungen ist es nur logisch, dass viele Projekte auf Eis liegen oder aktuell schlicht und ergreifend abwartend gehandelt wird. Ich glaube aber, dass es trotz der beschriebenen Herausforderungen stichhaltige Argumente gibt, die dem Immobilienmarkt mehr Chancen als Risiken einräumen.



**Wir haben in Deutschland schon seit langem ein Defizit an verfügbarem und dringend benötigtem Wohnraum.**

#### DAS ENDE DER HAUSSE

Die Immobilienpreise sind in den letzten Monaten gefallen und vor allem in energetisch schlechten Gebäudeklassen merkt man höhere Abschläge in den Preisen. Die lange Hausse von über einem Jahrzehnt und der damit einhergehende Verkäufermarkt haben sich mit den oben beschriebenen Herausforderungen schnell zu einem Käufermarkt entwickelt, welcher viel Angebot auf den Markt gespült hat bei einem Rückgang der aktiven Käufer. Es ist daher nur logisch, dass die Preise bei dieser Gemengelage kurzzeitig unter Druck geraten.

#### WIE GEHT ES WEITER?

Doch blicken wir einmal aus der Vogelperspektive, ohne kurzfristige Emotionen auf die kommenden Monate und Jahre. Wir haben in Deutschland schon seit langem ein Defizit an verfügbarem und dringend benötigtem Wohnraum, vor allem in den großen Metropolen und Speckgürteln. Die Bundesregierung spricht gerne von der sa-

genummwobenen Zahl von 400.000 fehlenden Wohnungen p.a. in der gesamten Republik. Wenn Sie mich fragen, ist diese Zahl nicht mehr aktuell und aufgrund der großen Zuwanderung in unser Land und einem Nettowachstum der Bevölkerung muss sie deutlich nach oben korrigiert werden. Wir haben dieses Ziel die letzten Jahre permanent verfehlt. Teilweise konnten im Jahr keine 300.000 Wohnungen dem Markt zugeführt werden. Der aktuell fast schon den ganzen Markt betreffende Stillstand an neuen Projekten wirkt wie ein Brandbeschleuniger für das soziale Problem des verfügbaren und dann vor allem auch bezahlbaren Wohnraums der kommenden Jahre. Die genehmigten Projekte, welche aktuell nicht begonnen werden, stehen dem Wohn- oder Mietmarkt in zwei Jahren nicht zur Verfügung.

#### Angebot und Nachfrage

Es gibt eine einfache marktwirtschaftliche Regel, die die Preise bestimmt: Angebot und Nachfrage. Die knappe und in seiner Verfügbarkeit in Metropolen noch stärker eingeschränkte Kapazität an freien Wohnungen lässt aktuell die Mieten schon deutlich steigen. Hinzukommt, dass viele gutverdienende Haushalte, welche die letzten Jahre eher auf der Käuferseite zu finden waren, aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus nun auf dem Mietmarkt zu finden sind. Dies verschärft vor allem den sozialen Frieden hinsichtlich dieses Themas. Wohnen ist nicht substituierbar.

#### Ein Vorschlag an die Politik

Blickt man nun auf die Seite der Immobilienbesitzer und Vermieter, kann man schon jetzt deutlich sehen, dass trotz des kurzzeitigen Drucks auf die Immobilienpreise die Renditen und Erträge in den Portfolien aufgrund der beschriebenen Situation deutlich ansteigen werden. Bleibt nur zu hoffen, dass mit Blick auf die Bundestagswahl und die damit einhergehenden sozialen Themen, die Politik im Mietbereich nicht wieder mit aktivistischen regulatorischen Maßnahmen die Problematik weiter verschärft. Sinnvoller wäre es, Hand in Hand



**Die Schocksituation am Immobilienmarkt muss genau und risikoabwägend betrachtet werden.**

mit der Wohnungswirtschaft gemeinsam am Problem zu arbeiten und den Mangel an verfügbarem Wohnraum zu bekämpfen. Hier muss mit schnellerem Antragsverfahren und deutlicher Erleichterung der Bauvorschriften gearbeitet werden. Doch das allein reicht bei weitem nicht! Sinnvolle Fördermöglichkeiten für die Immobilienunternehmen (auch für den sozialen Wohnbau) und ein eventuell subventionierter Zins sind Instrumente. Eine Erhöhung der Abschreibungsmöglichkeiten für Privatinvestoren und eine Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Eigenheimkäufer sind sicherlich zusätzliche Werkzeuge, die hier durchdacht werden können und müssen. Schaffung von Wohnraum muss attraktiv werden und bleiben, dann wird auch wieder ein Markt in Bewegung kommen. Die aktuell diskutierten Themen rund um das Energiegesetz und die Sanierung im Bestand gießen hier teilweise weiter Öl ins Feuer.

#### Energie und Bestandsanierung

Der Gebäudesektor ist laut Umweltbundesamt für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland verantwortlich, weshalb die Immobilienbranche im Fokus politischer Bemühungen zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen steht. Viele Immobilienbesitzer beachten zu wenig, dass Immobilien- und Heizungsinvestitionen langfristig anzulegen sind. Welche Energiequellen mittel- und langfristig verfügbar sind und wo sich dann die Preise einpendeln, ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen allerdings kaum seriös zu beantworten. Auch wenn diese Erkenntnis in der Politik langsam anzukommen scheint, bleibt die Frage, was jetzt sinnvoll getan werden

kann. Hoher Handlungsbedarf besteht bei Häusern, die vor den 1980er-Jahren errichtet wurden, wobei bereits erfolgte Sanierungen wie z. B. Dämmung, Fensteraustausch oder Erneuerungen der Heizungsanlage zu berücksichtigen sind. Die Finanzierbarkeit dieser Maßnahmen ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen schwierig und deshalb ist es noch wichtiger, auch hier zielgerichtete Förderungen und Maßnahmen zu platzieren, um die gemeinsame Herausforderung, den Gebäudebestand energetisch zu ertüchtigen, zu meistern. Der Bereich der Bestandsanierung leidet, wie der Neubau auch, unter den gestiegenen Bau- und Fremdkapitalkosten.

#### Fazit

Zusammenfassend bleibt zu sagen, dass die aktuelle, kurze Schocksituation am Immobilienmarkt sicherlich genau und risikoabwägend betrachtet werden muss, aber die Parameter für die kommenden Monate und Jahre kein Schreckensszenario abzeichnen. Wichtig wird es sein, einen Schulterchluss der Wohnungswirtschaft und der Politik mit den privaten Investoren zu schaffen, um gemeinsam zielgerichtet für verfügbaren und bezahlbaren Wohnraum zu kämpfen und die Ziele der Klimaneutralität im Gebäudebestand erreichen zu können. Nur durch ein wirkliches Miteinander können der soziale Friede erhalten und eine positive Klimabilanz des Gebäudesektors erreicht werden.

#### Stefan Schneider

Ist Versicherungsspezialist und Leiter der DONNER & REUSCHEL Finanz-Service GmbH in München. Er berät Sie vor Ort in München bei allen Versicherungsfragen und entwickelt mit Ihnen passgenaue Vorsorgekonzepte.

**Stefan.Schneider@donner-reuschel-finanzservice.de**  
Telefon 089 2395-1859

# ENERGIE SPAREN

**UND IHR HAUS ZUKUNFTSSICHER MACHEN – DAS IST ZU BEACHTEN.**

*Mit dem Ziel, Energie zu sparen, steht der Energieverbrauch von Wohnhäusern auf der politischen Agenda. Erfahren Sie, warum das so ist und wie Sie Handlungsbedarf bei Ihren Immobilien erkennen. Außerdem schauen wir uns die Kosten für die energetische Sanierung von Häusern an.*

## Energieverbrauch von Häusern in Deutschland

Der Gebäudesektor ist laut Umweltbundesamt für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland verantwortlich, weshalb die Immobilienbranche im Fokus politischer Bemühungen zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen steht. Auf Heizung und Warmwasser der privaten Haushalte entfallen gut 20 Prozent des deutschen Energieverbrauchs. Hier wurden zwar bereits Einsparungen erzielt. Der auf die Wohnfläche umgerechnete Verbrauch ist z. B. zwischen 2008 und 2021 um fast 15 Prozent zurückgegangen. Diese Ersparnis wurde allerdings zu zwei Dritteln durch eine Zunahme der Haushalte bzw. der genutzten Wohnfläche kompensiert, sodass der tatsächliche Verbrauch nur um rund 5 Prozent gesunken ist. Klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen haben wir durch den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien und vor allem durch Erdgasheizungen eingespart. (Mehr Informationen zur Energiebilanz der Privathaushalte finden Sie auf den Seiten des Umweltbundesamtes.) Erdgas steht nach dem kriegerischen Überfall auf die Ukraine und wegen der westlichen Sanktionspolitik gegen Russland voraussichtlich auch in Zukunft nur eingeschränkt bzw. zu höheren Preisen zur Verfügung.

## Energieeinsparung bei Immobilien – Was ist Pflicht und was ist sinnvoll?

Aus den oben genannten Rahmenbedingungen ergeben sich aktuell zwei grundsätzliche Entwicklungen: Die Politik verstärkt Anreize und verschärft Vorschriften zur Energieeinsparung bei Häusern sowie zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger. Und die Immobilienmärkte reagieren mit Preisabschlägen für Objekte mit schlechter Energieeffizienz. Die Höhe der Preisanpassung richtet sich vor allem nach der Energieeffizienzklasse und dem Standort. Viele Immobilienbesitzer beachten zu wenig,

**AUTOREN:** *Christian Hirschholz und Stefan Schneider*

dass Immobilien- und Heizungsinvestitionen langfristig anzulegen sind. Welche Energiequellen mittel- und langfristig verfügbar sind und wo sich dann Preise einpendeln, ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen allerdings kaum seriös zu beantworten. Auch wenn diese Erkenntnis in der Politik langsam anzukommen scheint, bleibt die Frage, was jetzt sinnvoll getan werden kann.

## Gebäudedämmung

Aus unserer Sicht spricht viel dafür, zunächst an der Gebäudedämmung zu arbeiten. Das spart Energie und Kosten. Fossile Energie wird zur Neige gehen und durch politische Eingriffe teuer bleiben, nicht zuletzt durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Das gilt auch bei Mietimmobilien, da die CO<sub>2</sub>-Umlage nur teilweise auf den Mieter umgelegt werden darf und da die Heizkosten die vom Mieter akzeptierte Miethöhe beeinflussen.

## Heizungstausch

Das Thema Heizungstausch wird nun auch vom Gesetzgeber mit einer längeren Übergangsfrist versehen. Voraussichtlich sollen spätestens ab 2028 keine fossilen Heizungen mehr verbaut werden. Wir werden sehen, welche Lösungen und Energieträger bis dahin zur Verfügung stehen. Muss die Heizung trotzdem ausgetauscht werden, ist eine individuelle Beratung zu Ihrer Immobilie mit einem Heizungsbaubetrieb oder Energieberater sinnvoll.

## Energie sparen: Woran Sie Handlungsbedarf bei Ihren Immobilien erkennen und was Sie jetzt tun können.

Hoher Handlungsbedarf besteht bei Häusern, die vor den 1980er-Jahren errichtet wurden, wobei bereits erfolgte Sanierungen wie z. B. Dämmung, Fenster-austausch oder Erneuerungen der Heizungsanlage zu berücksichtigen sind.



**„Der Immobilienmarkt spiegelt aktuell gestiegene Heizkosten, Unsicherheiten über zukünftige Rahmenbedingungen sowie das Ende des Immobilienbooms der letzten Jahre wider.“**

## Energieausweise und Energieberatung

Wo Sie mit Ihrer Immobilie konkret stehen, zeigt Ihnen ein Energieausweis oder eine Energieberatung. Bei Objekten mit Energieausweisen der Effizienzklasse G und H sehen wir hohen Handlungsbedarf, auch um die Substanz Ihres Vermögens zu schützen. In den nächsten Jahren werden aber auch die Klassen D bis F sukzessive in den Fokus rücken. Die Energieberatung wird staatlich bezuschusst, zeigt sinnvolle Maßnahmen zur Energieeinsparung auf und dient als Grundlage für eine öffentliche Investitionsförderung. Energieberater finden Sie zum Beispiel über den Service Energie-Effizienz-Experten der Deutschen Energie-Agentur (dena). Da aktuell eine große Nachfrage besteht, sind allerdings längere Wartezeiten einzukalkulieren. Anschließend sind Kostenangebote einzuholen sowie Finanzierung und Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen zu klären. Wenn Sie bereits wissen, welche Maßnahmen Sie durchführen möchten und öffentliche Förderprogramme nicht infrage kommen bzw. wenn sie diese im weiteren Verlauf klären möchten, können Sie natürlich auch ohne vorherige Energieberatung auf die Handwerksfachbetriebe zugehen.

## Machen Sie Ihre Immobilien zukunftssicher: Tipps für Immobilienbesitzer

### Sanierung der Häuser vor Verkauf

Gerade im aktuellen Immobilienmarkt ist es sinnvoll, Objekte vor einem Verkauf nach Möglichkeit in einen guten Zustand zu bringen. Der Energieverbrauch Ihrer Immobilie steht besonders im Fokus.

### Förderung für die energetische Sanierung Ihrer Immobilie nutzen

Möchten Sie Maßnahmen an Ihren Häusern umsetzen, werden häufig Förderungen über KfW-Darlehen gewährt. Niedrige Zinssätze bzw. Tilgungszuschüsse reduzieren die finanzielle Belastung nach der Sanierung. Das KfW-Darlehen wird über die finanzierende Bank beantragt. Dabei wird eine Bestätigung des Energieberaters zu Beratung und Maßnahmenplanung benötigt. Nach Abschluss der Maßnahme ist der KfW die erfolgreiche Durchführung durch den Energieberater zu bestätigen. Soll die Immobilie nach der Maßnahme verkauft werden oder benötigen Sie aus anderen Gründen kein Förderdarlehen, können Sie mit Ihrem Energieberater auch alternative Möglichkeiten der BAFA-Förderung besprechen. Darüber hinaus gewährt Ihnen das Finanzamt bei Sanierung selbst genutzter Wohnimmobilien einen Bonus auf die Einkommensteuer in Höhe von 20 Prozent der Sanierungskosten bzw. maximal 40.000 EUR (§ 35 c EStG).

### Vermietete Immobilien – Steuer klären

Bei vermieteten Immobilien kann die Investition einkommensteuerlich abgesetzt werden. Im Idealfall ist ein direkter Werbungskostenabzug als Erhaltungsaufwand möglich, der wahlweise im Jahr der Investition oder über zwei bis fünf Jahre verteilt absetzbar ist. Wird die Investition vom Finanzamt als Sanierung mit „Hebung des Gebäudestandards“ angesehen, müssen die Aufwendungen wie Herstellungskosten einer Immobilie abgeschrieben werden. In diesem Fall werden die Auf-

wendungen steuerlich in der Regel auf 50 Jahre verteilt. Nach den allgemeinen Kriterien der Finanzverwaltung fällt eine ausschließlich energetische Sanierung einer langjährig gehaltenen Immobilie in den direkten Werbungskostenabzug. Da die Maßnahmen aber individuell geplant werden und die steuerlichen Regelungen sehr ausdifferenziert sind, empfiehlt sich hierzu immer eine frühzeitige Abstimmung mit Ihrem Steuerberater.

### Finanzierung der Immobilien planen

Aufwendungen für Zins und Tilgung werden in der Regel teilweise durch niedrigere Heizkosten kompensiert. Bei Mietobjekten profitiert davon in der Regel der Mieter, weshalb im Rahmen der Planungen Mietanpassungen zu prüfen sind. Das hat auch der Gesetzgeber erkannt. Gemäß § 559 BGB darf die Jahresmiete im Rahmen einer sogenannten energetischen Modernisierungsumlage um 8 Prozent der aufgewendeten Kosten angehoben werden. Die Erhöhung der Monatsmiete ist allerdings auf 3 EUR je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren begrenzt. Liegt die Ausgangsmiete unter 7 EUR mtl. je Quadratmeter, sinkt die Grenze auf 2 EUR. Für soziale Härtefälle bestehen weitere Ausnahmen. Der Gesetzgeber diskutiert aktuell sowohl weitere Umlagemöglichkeiten, wobei Rahmenbedingungen und geplante soziale Abfederung für Mieter strittig sind. Die Ausgestaltung ist deshalb offen. Beispiel: eine Immobilie energetisch modernisieren. Wie sich die Investition zur energetischen Modernisierung konkret darstellt, ist immer im Einzelfall zu betrachten. Entscheidend sind Investitionskosten, Energieersparnis bzw. Mietanpassung und ggf. Darlehenskonditionen. In unserem Investitionsbeispiel lohnt sich die Investition für den Eigentümer, obwohl wir eine mögliche Steuererstattung durch sofortigen Werbungskostenabzug unberücksichtigt lassen (vgl. Tabelle). Der

Einnahmen-Ausgaben-Überschuss nach Kapitaldienst und Steuer steigt leicht. Die reinen Investitionskosten sind durch die Mieterhöhung nach knapp 15,5 Jahren ausgeglichen. Der Mieter hat allerdings den Mietanstieg von drei Euro je Quadratmeter zu tragen, was sich für ihn nur bei sehr hohen Energiepreisen bzw. einer Immobilie mit aktuell sehr schlechter Energieeffizienz amortisieren dürfte.

### Fazit: Immobiliensanierung langfristig planen

Prüfen Sie Ihren Immobilienbestand auf Sanierungsbedarf und handeln Sie, bevor ein Investitionsstau entsteht. Wir stehen Ihnen dabei mit unserer Immobilienerfahrung gern zur Seite, begleiten Sie bei Finanzierungsbedarf und bei der Abstimmung mit Ihrer persönlichen Finanzplanung. Denn mit guter Planung sind Sie langfristig besser beraten.

### Sprechen Sie uns an!

**Christian Hirschbolz**  
Certified Financial Planner (CFP), DONNER & REUSCHEL  
christian.hirschbolz@donner-reuschel.de  
Tel. +49 89 2395-2022

**Stefan Schneider**  
Geschäftsführer, DONNER & REUSCHEL  
Finanz-Service GmbH  
E-Mail: stefan.schneider@donner-reuschel-finanzservice.de  
Tel.: +49 89 2395-1859





**Es war zu erwarten und doch haben die gestiegenen Zinsen viele Pläne durchkreuzt. Manch Hausbau stockt, die Anschlussfinanzierung wird zur Last und der Immobilienmarkt ruckelt. Aber auch auf der Anlageseite gibt es nicht nur Gewinner in dieser Zeit.**

**AUTORIN:** *Katrin Pätzke*

**Warum gibt es steigende Zinsen?**

Die Zentralbanken steuern mit ihren Leitzinsen die Entwicklung von Bau-, Kredit- und Sparzinsen und aktivieren damit auch die Wirtschaft. Günstige Zinsen führen zu mehr Kreditvergabe und Konsum. Die Inflation steigt. Umgekehrt führen höhere Zinsen zu einem erhöhten Sparverhalten. Das bremst das Wirtschaftswachstum und die Inflation sinkt.

**Welche Auswirkungen haben Zinserhöhungen?**

Höhere Zinsen verleihen Anleihen mehr Attraktivität. Plötzlich werden sie wieder zu einer Alternative zu Aktien. Der Schein trägt aber, denn Anleihen im Bestand verlieren aufgrund gestiegener Alternativen an Reiz und Kurs. Auch für die Bauherren sind Zinserhöhungen

unglücklich. Da sich die Bauzinsen verteuern, müssen sie mehr Geld aufbringen, um ihre Immobilie zu finanzieren. Gleichzeitig wird es für Staaten teurer, Schulden aufzunehmen, wenn die Renditen von Staatsanleihen steigen. Insbesondere für Länder mit einer sehr großen Schuldenlast wird eine Finanzierung schwierig.

**Was bedeuten die gestiegenen Zinsen für ihren Immobilienkauf?**

Zuerst einmal heißt es annehmen und akzeptieren, denn die Zinsen sind da. Die gestiegenen Immobilienzinsen treffen Immobilienbesitzer in unterschiedlichsten Lebenslagen, aber für alle wird es teurer. In der Finanzplanung liegt der Blick auf der verfügbaren Liquidität sowie der Vermögensentwicklung des Kunden. Bei dem Wunsch nach einer Immobilie stellt sich meist die Frage

nach der Finanzierbarkeit. Zur Veranschaulichung zeigen wir das Verhalten von Zins und Tilgung einmal schwarz auf weiß bei einer exemplarischen Darlehenssumme von 500.000 €:

**Steigenden Raten aufgrund steigender Zinsen bei gleichbleibender Tilgung:**

ZINS	TILGUNG 2,0 %	ANNUITÄT (mtl. Rate)	
<b>Zins 1,0 %</b>	417 €	833 €	1.250 €
<b>Zins 3,0 %</b>	1.250 €	833 €	2.083 €
<b>Zins 5,0 %</b>	2.083 €	833 €	2.916 €

Der anfängliche Tilgungssatz ist der gleiche, aber durch das gestiegene Zinsniveau steigt der anfängliche Zinsbeitrag und damit auch die monatliche Belastung wesentlich.

**WAS IST ZU BEACHTEN, WENN SIE EINE IMMOBILIE KAUFEN MÖCHTEN ODER BESITZEN?**

**Überlegungen vor dem Immobilienkauf**

Viele junge Familien planen das Eigenheim und möchten gern in Ihren eigenen vier Wänden wohnen. Hier wird oft die Kreditrate mit der Miete verglichen. Die Annuität, also die monatliche Belastung aus Zins und Tilgung, macht einen deutlichen Sprung bei steigenden Zinsen. Dieser muss finanzierbar sein. Alternativ muss die Tilgung reduziert werden, was allerdings bedeutet, dass sich die Gesamtlaufzeit des Darlehens bis zur vollständigen Rückzahlung verlängert. Darüber hinaus gibt es aber beim Wechsel von der Mietwohnung in die eigene Immobilie noch weitere Punkte zu beachten, die zu einer finanziellen Belastung werden können, wie zum Beispiel Renovierungen oder Sanierungen. Gerade bei steigenden Zinsen sollte die Anschlussfinanzierung frühzeitig mitbedacht werden. Die meisten Darlehensverträge werden mit einer Zinsbindung von zehn bis 20 Jahren abgeschlossen, danach muss der Restkredit neu verhandelt (prolongiert) werden. Doch wer einmal zu einem Zinssatz von 1 % sein Darlehen abgeschlossen hat und nach 10 Jahren auf einmal 5 % zahlen muss, hat eine deutlich höhere Belastung, wie das Beispiel oben zeigt. Um dem vorzubeugen, gibt es verschiedene Möglichkeiten.

**Ein Forward-Darlehen abwägen**

Zum Ende der Zinsbindung, etwa ein oder zwei (bis maximal fünf) Jahre vor Auslauf der Vereinbarung, kann es sinnvoll sein, sich über eine Anschlussfinanzierung Gedanken zu machen. Mit einem Forward-Darlehen kann der aktuelle Zins bereits für die Zukunft gesichert werden. Ein Aufschlag im Zins macht dies möglich. Die Grundlage für eine solche Entscheidung bildet aber die eigene Meinung zum Zinsmarkt der nächsten Jahre.

**Sondertilgungen nutzen**

Schon bei Abschluss des Immobilienkredites können Sondertilgungen – häufig optional – vereinbart werden. Eine sehr sinnvolle Möglichkeit, da sich zusätzliche Liquidität in Form von Schenkungen, Privatdarlehen oder aus dem Verkauf alternativer Anlagen ergeben kann, die dann in das Darlehen fließen. Das führt dazu, dass die Immobilie deutlich schneller entschuldet wird bzw. die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung geringer ist.

**Mieten statt kaufen**

Für manch einen ist ein Mietobjekt die bessere Option. Denn wer sich heute eine Immobilie kauft, sollte das Ziel haben, diese auch bis zum Ruhestand bezahlt zu haben, weil die Rente in der Regel geringer ist als das aktuelle Nettoeinkommen. Ob das Mieten eine bessere Lösung ist, muss individuell geprüft werden.

**Auswirkungen für Immobilieninvestoren**

Hier hat es viele hart getroffen, da neben den Zinsen auch die Baupreise gestiegen sind. Auch die vorweg genannten Themen der Finanzierbarkeit von Eigentum auf der Käuferseite schlagen auf die Bauträger durch, denn nicht mehr jeder Preis wird gezahlt. Die Suche nach einer Lösung ist vielschichtig. Der Druck bestehende Grundstücke zu bebauen wächst, da die Finanzierung in Summe deutlich mehr kostet und dem keine Einnahmen entgegenstehen. Hier ist die Ideallösung ein Bauprojekt mit planbaren Baupreisen, was später verkauft oder vermietet wird. Alternativ bietet manchmal aber auch der Verkauf eines solchen Grundstücks mit bestehendem Baurecht eine gute Alternative, um Liquidität für andere Projekte zu schaffen. Je nach Projektvorhaben sind Finanzie-

rungsformen und -laufzeiten speziell abzustimmen. Auch hier hat aber die Bereitschaft der Banken deutlich abgenommen und die Anforderungen ans Eigenkapital sind gestiegen. Die wichtigste Voraussetzung ist aber, dass die Lösungen auf die ganz persönlichen Wünsche abgestimmt sind. Wie ist es bei Ihnen? Sind Sie hier gut aufgestellt und vorbereitet? Gern werfen wir gemeinsam mit Ihnen einen Blick in Ihre Zukunft.

**Sprechen Sie uns an – wir helfen Ihnen gerne!**

**Katrin Pätzke**  
Financial Planner  
katrin.paetzke@donner-reuschel.de  
Tel. +49 40 30217-5534

**Christian Hirschbolz**  
Certified Financial Planner (CFP)  
christian.hirschbolz@donner-reuschel.de  
Tel. +49 89 2395-2022

**Jörg Felix Witte**  
Certified Foundation and Estate Planner (CFEP)  
Joerg.witte@donner-reuschel.de  
Tel. +49 40 30217-5535





# KENNEN SIE IHR KLUMPENRISIKO?

## *Geld in Immobilien stecken ist immer sicher – oder etwa nicht? Was ein professioneller, unabhängiger Blick auf den Immobilienbestand und eine Standortanalyse so alles ans Licht bringen können.*

**AUTOR:** *Christian Hirschholz*

**E**igentlich ist alles perfekt: Im Laufe von Generationen wurde ein großer Immobilienbestand in einer Stadt in Deutschland aufgebaut. Alles nah dran, gehegt und gepflegt. Ein Traum, oder? Schnell kann dieser Traum aber das berühmte Fass ohne Boden werden, denn veränderte Nutzeranforderungen oder neue Vorgaben des Gesetzgebers können zu sehr hohen Kosten für den Eigentümer führen. Häufig sind auch die Mieten nicht auf marktüblichem Niveau, da die Mieterinnen und Mieter bereits sehr lange in dem Objekt leben und der Eigentümer einem guten Verhältnis Vorrang einräumt. Deshalb ist es sinnvoll, mal einen unabhängigen und professionellen Blick auf die Bestandsimmobilien zu werfen. Was für Risiken birgt ein Immobilienbestand an einem Ort?

### **Mögliche Klumpenrisiken bei großen Immobilienbeständen**

Viele Immobilieninvestoren investieren gern regional an ihrem Standort. Das macht die Verwaltung und Vermietung einfacher, man kann sich mit dem Investment mehr identifizieren und die Entwicklung des Standortes unmittelbar verfolgen. So weit, so gut? Diese vermeintliche Sicherheit birgt ein großes Risiko, denn es entstehen „Investitionsschwerpunkte“ bzw. „Klumpen“ im Ver-

mögen. Wenn sich der Standort nicht so entwickelt, wie gedacht, kommt es schnell zu Vermögensverlusten. Auch eine reine Investition in Wohnimmobilien an Top-Standorten ist oft nicht sinnvoll, weil die Mietrenditen zu niedrig sind. Ein weiteres Risiko kann ein schlechter energetischer Zustand der Immobilien sein, der zu hohen Kosten führen kann. Womit wir wieder beim „Fass ohne Boden“ sind.

### **Diversifikation auch bei Immobilien**

Genau hier setzt nun der unabhängige Blick ein. Wenn wir Kunden mit den oben beschriebenen Immobilienbestand haben – was sehr häufig vorkommt – analysieren wir als erstes den Standort und die Renditeniveaus. Gerade aktuell ist eine Bewertung der Rendite anspruchsvoll, da der Immobilienmarkt nach dem Zinsanstieg ein neues Gleichgewicht sucht, das sich in den veröffentlichten Preisen und Statistiken noch nicht widerspiegelt. Außerdem ist das „Gesamtpaket“ zu analysieren und zu bewerten: vereinbarte Miete im Marktvergleich, Finanzierungssituation und Zinsbelastung, Gebäudezustand inkl. Sanierungsbedarf und Energieverbrauch, Attraktivität und demografische Prognose des Standorts. Daraus ergibt sich eine Bewertung Ihres Bestandes bis hin zu Empfehlungen zu einer Veräußerung der Immobilien, deren Zukunftsaussichten weniger positiv ausfallen. Da

auch eine Veräußerung aktuell nicht immer einfach ist, nutzen wir gern unser Netzwerk über die DONNER & REUSCHEL Finanz-Service GmbH, eine Tochtergesellschaft unseres Bankhauses. Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf können wir sehr diskret und passgenau Investoren und Verkäufer zusammenbringen.

### **Neu investieren – aber wo und wie?**

Wenn sich nun von Immobilien getrennt wurde, stellt sich natürlich die Frage: Wohin mit dem Geld? Macht es Sinn, Immobilien an anderen Standorten zu erwerben? Oder mit einer anderen Ausrichtung? Gibt es alternative Anlagemöglichkeiten? Auch hier wird wieder das Gesamtbild angeschaut und ganz individuell gemeinsam entschieden. Denn wichtig ist, dass die Anlage zu Ihnen und zu Ihren Zielen passt. Sicher ist: ein unabhängiger Blick auf den Immobilienbestand ist wichtig. Wir begleiten unsere Kundinnen und Kunden von der Portfolioanalyse und der Finanzplanung über die professionelle Einschätzung zu Chancen und Risiken bis hin zur zielgerichteten Vermarktung. Natürlich absolut diskret und vertraulich. Dabei gilt immer: Wir sind erst zufrieden, wenn unsere Kunden auch zufrieden sind.

# PAST

**2.600.000 V. CHR.**  
Steinzeithöhle



**2.600 V. CHR.**  
Pyramiden von Gizeh



**UM 600 V. CHR.** Turmbau zu Babel

**1506** Petersdom,  
Vatikan, Rom



**1902** Flatiron Building, New York



**SEIT 1882** Sagrada  
Familia von Antoni Gaudí  
in Barcelona



**1911** Fagus-Werk  
von Walter Gropius  
und Adolf Meyer

**1929** Barcelona-Pavillon von Mies van der Rohe, Barcelona



**1955** Notre-Dame-du-Haut  
von Le Corbusier



**1939** Guggenheim New York  
von Frank Lloyd Wright

**1960** Nationalkongress Brasilia  
von Oskar Niemeyer



# PRESENT

2007 BMW Welt in München von Coop Himmelblau



1997 Guggenheim-Museum in Bilbao, als „Schiff“ gebaut von Frank O. Gehry

2012 „The Shard“ von Renzo Piano in London



2023 3D-gedrucktes Haus von Norman Foster



2009 Burj Khalifa, Dubai, 828 Meter hoch, gebaut von Skidmore, Owings and Merrill



2014 Wangjing SOHO von Zaha Hadid in Peking

2013 Vertikale Stadt von Rem Koolhaas in Rotterdam

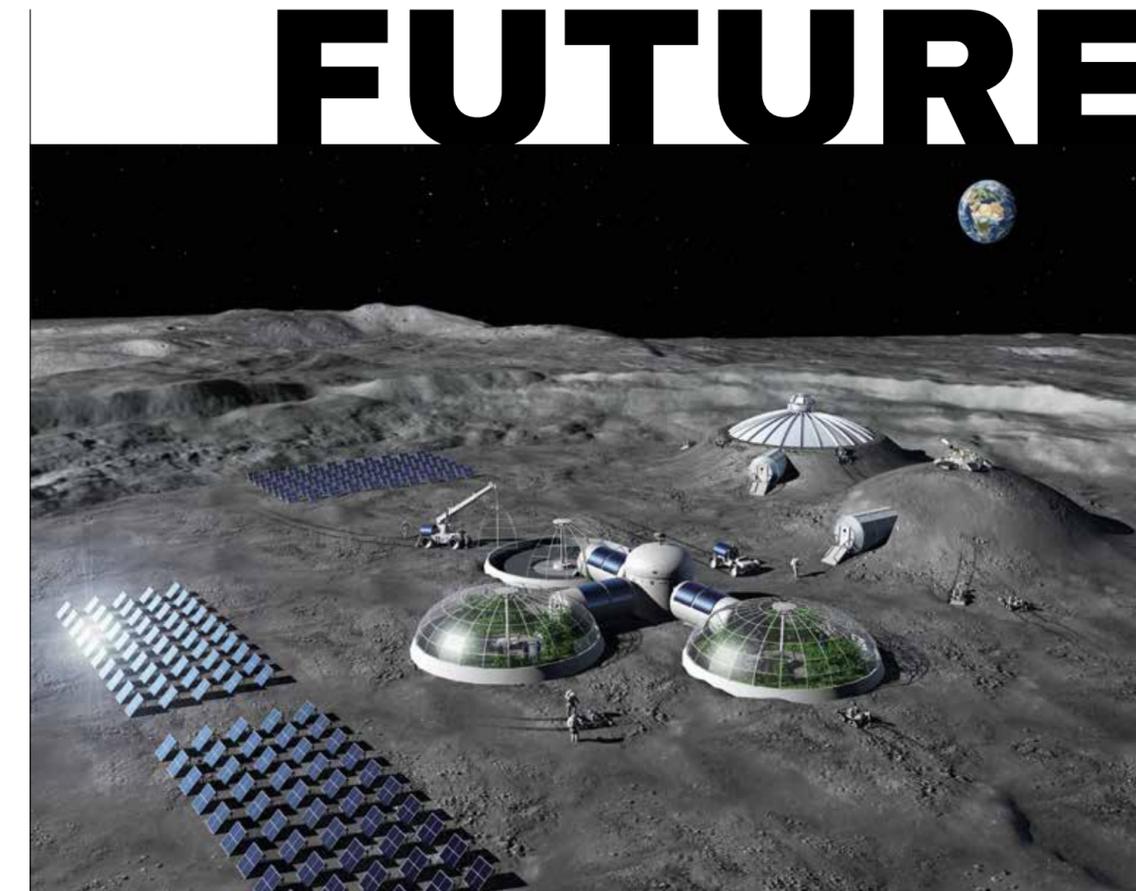


2017 Elbphilharmonie, Hamburg, Herzog & de Meuron

# ARCHITEKTUREN ZUM LEBEN

*Von der Höhle bis zum Wolkenkratzer:  
Seit Jahrtausenden schafft der Mensch sich Räume. Bilder aus der Geschichte und Zukunft des Wohnens.*

„Architektur ist der Wille einer Epoche, übersetzt in den Raum“, sagte Ludwig Mies van der Rohe, und sie „beginnt, wenn man vorsichtig zwei Steine zusammenlegt“. Tatsächlich waren es tonnenschwere, mit denen Steinzeitmenschen Megalithbauten und Steintempel errichteten, die bis heute in der Bretagne zu bewundern sind. Seitdem ist viel geschehen, haben sich die Bedürfnisse der Menschen epochal verändert: Raum für viele brauchten wir – Architekten bauten hohe Türme und Glaspaläste. Architektur ist ein kunstvolles Handwerk, sollte das zeigen – und Architekten wurden zu Stars, die optisch unsere Städte prägen. Jetzt stehen das Klima und unsere Verbundenheit mit der Natur im Vordergrund. Eine Rückbesinnung findet statt – zu natürlichen Baustoffen wie z. B. Lehm. Andere Architekturen für unsere Zukunft auf dem wunderschönen Planeten Erde ähneln Plänen für ein Leben auf dem Mond. Fassaden sparen Energie und Wissenschaftler suchen nach Materialien für organische Häuser, die sich selbst erneuern. Kurz: Stellen Sie diese Seiten um sich herum auf – dann sind Sie von der Vielfalt an Möglichkeiten umgeben, die wir haben – und haben schon etwas gebaut.



2015 ESA Moon Village, Vorschlag von Jan Wörner

2021 CO<sub>2</sub>-freies, 3D-gedrucktes Haus TECLA von WASP und Mario Cucinella Architects



2017 Apple Park in Cupertino, USA, von Norman Foster

2001 Eden Project in Cornwall, England, mit Gewächshäusern nach Richard Buckminster Fuller



2014 „Bosco Verticale“: begrünte Zwillingstürme in Mailand von Stefano Boeri

# PRESENT

**VORAUSSICHTLICH 2030** The Line, 170 km lang, im Naturschutzgebiet Neom in Saudi-Arabien



**2022** Hölzerne Muscheln im botanischen Garten in Taiyuan, China, von Delugan Meissl



**2017** Verkaufspavillon mit Vorhangfassade, Chongqing, AEO Architects

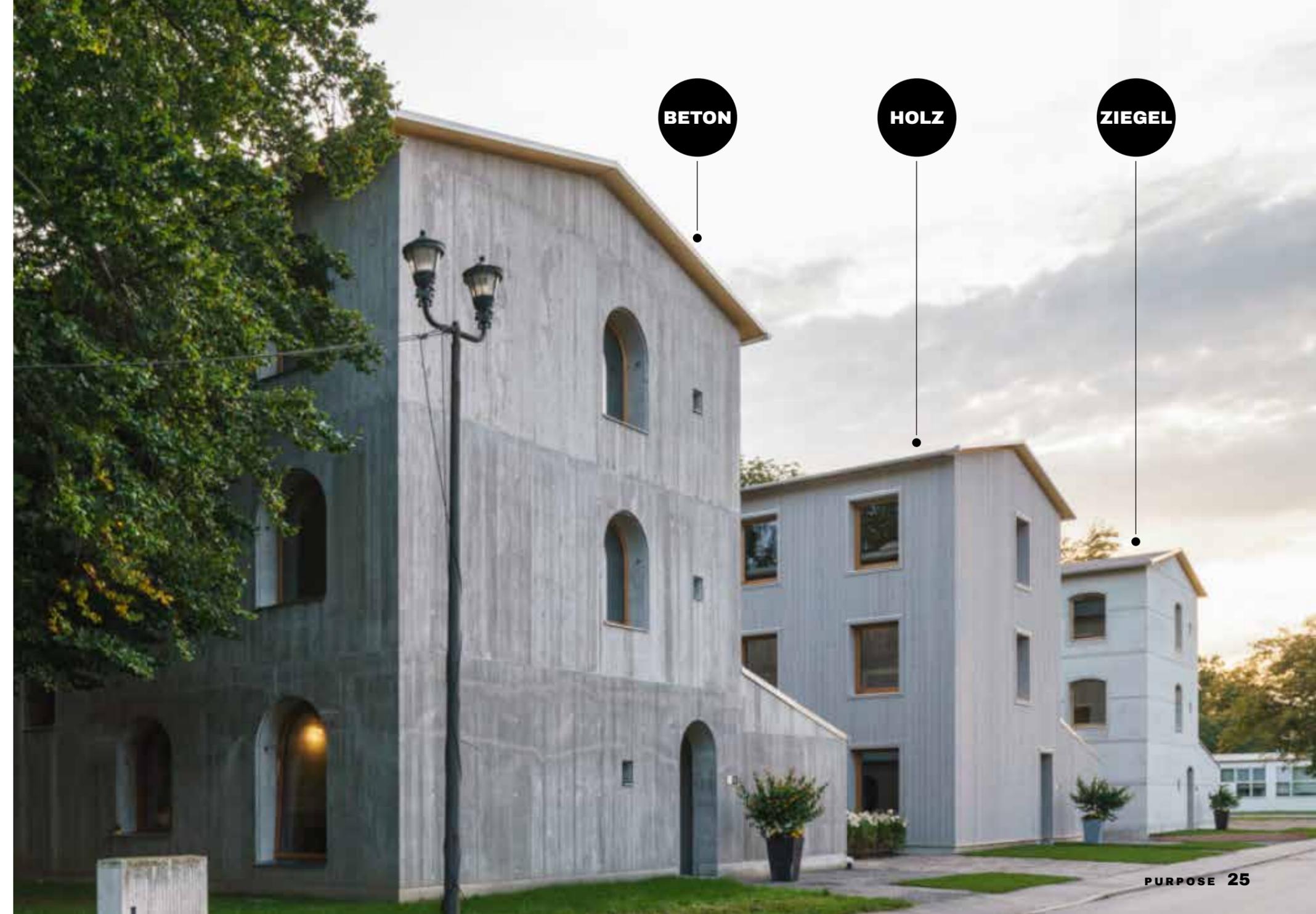


## FLORIAN NAGLERS FORSCHUNGSHÄUSER

# „EINFACH BAUEN“!

*Leider wird Bauen immer komplizierter: teurer, riskanter, langsamer, langweiliger... Schuld daran ist oft ein Dschungel an Normen und Baugesetzen, der Bauherren und Planer in ein enges Korsett zwingt. Doch es regt sich Widerstand. Nicht nur seitens der Architektenkammern. Eine Gruppe Unerschrockener an der Technischen Universität München (TUM) forscht zum Thema „Einfach bauen“ und tut es auch, z.B. Prof. Florian Nagler.*

**AUTOR:** Gerd Giesler





Technik wie bei den alten Römern, „wenn man auf Fensterstürze und den damit verbundenen Materialmix verzichten will.“

**F**lorian Nagler steht am liebsten mit beiden Beinen auf dem Boden, egal wo: In Obermenzing, wo er zusammen mit seiner Frau Barbara seit Jahren ein Architektenbüro betreibt. An der TU in München, wo er einen Lehrstuhl fürs Entwerfen und Konstruieren innehat. So wie in seiner alten Heimat, dem Tölzer Land, wo er sich schon in jungen Jahren als Tölzer Sängerknabe hervortat. Gebäude, die man ob ihrer Komplexität nicht mehr versteht und zu denen man Gebrauchsanleitungen braucht, sind ihm ein Gräuel.

#### Von der Scheune zum Forschungsbau

Sein erstes Bauwerk war eine Scheune für einen Bauern, um sich neben dem Architekturstudium etwas Geld zu verdienen. Heute kokettiert der gelernte Zimmermann damit gerne bei Vorträgen. Für die Scheune verwertete er das Holz abbruchreifer Kuhställe. Mittlerweile nennt man das Kreislaufwirtschaft. Damals entsprang es der bäuerlichen Sparsamkeit. Irgendwann hatte Nagler die Nase voll von den Entwicklungen der letzten Jahre und er besann sich als Architekt auf seine Wurzeln: aufs Forschen an der Uni und eine Idee, wie das alles miteinander zu verbinden wäre. Warum nicht im Rahmen eines Forschungsprojekts die Probe aufs Exempel machen? In Bad Aibling hat Nagler an drei inzwischen vermieteten Forschungsbauten der TU auf fast schon disruptive Art und Weise erforscht, erprobt und analysiert wie einfach und simpel Bauen auch heute noch sein kann. Dabei musste er nichts neu erfinden, sondern nur verwenden, was es bereits auf dem Markt gab. Eines der dreigeschossigen Mietshäuser ließ er aus massivem Holz fertigen, ein weiteres

aus Ziegeln und das dritte aus Dämmbeton. Dabei wurde auf Bewehrung durch Armierungsstahl bewusst verzichtet.

#### Wie schwierig war „Einfach Bauen“ für Professor Florian Nagler?

„Es ist ja nicht so, dass man mit dem Forschungsauftrag der Universität einfach loslegen kann. Wir mussten zunächst einen Bauherrn finden, der das alles mitmacht. Und wir hatten Glück. Denn mit der Wohnungsbaugesellschaft B & O war nicht nur das passende Grundstück in Bad Aibling gefunden, sondern auch ein Traum-Bauherr, der uns wirklich freie Hand gelassen hat.“ Er zitiert die Haltung des Auftraggebers: „Dämmbeton? Kann das einstürzen? Nein, höchsten Risse geben. Dann lasst es uns ausprobieren.“ In Naglers sonorer Stimme mit bayerischem Unterton schwingt dieses Quantum von regionaler Durchsetzungskraft mit. Und ein schon fast „sakrischer“ Wille.

#### Die Entstehung des erweiterten Horizonts

Die Herausforderung war dann auch, ob man materialmäßig in Reinkultur bauen und gleichzeitig alle rechtlichen Anforderungen erfüllen kann. Verzichtet wurde auf aufwändige Technik und Belüftungsanlagen, bis auf die innen liegenden Bäder. Die Raumhöhe ist mit 3,10 Meter ungewöhnlich hoch. Das ergibt ein wunderbares Raumklima, das fällt sofort auf. Die Mieter fühlen sich einfach gleich wohl. „Durch Simulation an einem 18 Quadratmeter Wohnraum mit einem angemessen großen Fenster haben wir vorab ermittelt, wie der Idealraum aussehen muss, der ohne zusätzlichen Sonnenschutz im Sommer

am wenigsten überhitzt und im Winter den geringsten Energieverbrauch hat.“ Auch die Bogenfenster der drei Häuser fallen auf. „Diese Technik haben schon die alten Römer verwendet, wenn man auf Fensterstürze und den damit verbundenen Materialmix verzichten will.“ Welche Erkenntnisse nimmt Nagler aus dem Forschungsprojekt mit? Etwa dass das Holzhaus am wenigsten Wärmebedarf erzeugt und mit 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter fast schon im Bereich eines Niedrigenergiehauses liegt, obwohl nur Mindestanforderungen beim Bau eingehalten wurden? „Am Ende hat alles ohne Abweichung funktioniert, vor allem, dass wir auftretenden Probleme nicht mit komplizierter Technik begegnen mussten, sondern immer eine Lösung in der Architektur selbst gefunden haben. Nur für den Dämmbeton, der baurechtlich noch neu ist, brauchten wir die Zustimmung vom Bauherrn.“ Und weiter: „Ich sehe Einfach Bauen nicht als Limitierung, sondern als Erweiterung des Horizonts an und als das Aufzeigen von Möglichkeiten, von denen wir viele erst noch entdecken müssen.“ Allerdings hat das Forschungshäuser-Projekt, das muss er zugeben, bei großen und kleinen Bauträgern einen Tsunami des Interesses ausgelöst und Florian Nagler mit dem genossenschaftlichen Wohnen in Bad Aibling sogleich ein Nachfolge-Projekt eingebracht.

#### Reduktion als roter Faden

Hat das einfache Bauen seine persönliche Sichtweise auf die Welt der Architektur verändert? „Das ist nicht plötzlich so vom Himmel gefallen. Im Grunde genommen zieht sich das Unkomplizierte und Reduzierte wie ein roter

Faden durch meine Laufbahn, ist irgendwie meiner handwerklichen Ausbildung geschuldet und steckt schon in dem, was ich vor 30 Jahren gemacht habe.“ Welche Rolle spielt für ihn die Heimat? Hat sie ihn architektonisch inspiriert? „Die regionale Herkunft spielt natürlich schon eine wichtige Rolle. Wenn man mit offenen Augen durch die Gegend geht, dann sieht man, dass in den bayerischen Häuserlandschaften die bauliche Erfahrung von Jahrhunderten steckt. Ich finde es sehr aufschlussreich wie die früheren Generationen gebaut haben. Das lässt uns etwas Abstand nehmen von der Haltung: wir Architekten wissen heute sowieso alles besser.“

Manchmal sind es ganz simple Dinge, zum Beispiel in regenreichen Regionen Dächer zu bauen, von denen das Wasser abläuft und Fallrohren zugeführt wird. „Ich habe bisher 85 Häuser gebaut, von klein bis groß und ein Viertel davon hat Flachdächer. Mit fünf dieser Häuser haben wir immer wieder Probleme.“

#### Statt Vorschriften: Mehr Gestaltungsspielraum

Besonders freut es Florian Nagler, dass jetzt auch die bayerische Architektenkammer für



Prof. Florian Nagler ist Architekt und gelernter Zimmermann. Holz spielt(e) für ihn stets eine Hauptrolle. Hier zog er es 3,10 Meter hoch

eine flexiblere Handhabung der Bauvorschriften plädiert und mit dem Gebäudetyp E - „E“ wie einfach oder experimentell - Planern mehr Gestaltungsspielraum einräumen will. Dazu wird eigens ein neues Förderprogramm aufgelegt. „Bereits im ersten Schritt kann man 600 technische Bestimmungen aushebeln ohne für jeden Fall Einzelabsprachen treffen zu müssen“, erzählt Nagler. „Es ist ja auch eine unserer wichtigsten Aufgaben, einen Weg zu finden, wie wir langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können.“

BAUHAUS ODER

## BAUMHAUS

*Wie wollen wir in Zukunft leben und wohnen? So wie bisher oder gibt es eine Alternative, die einfach zu verwirklichen ist und das „Paradies auf Erden“ schafft? Ein Beitrag über eine machbare Vision: das „Human Purpose Village Project“.*

**D**as „Human Purpose Village“ bezeichnen wir als „Projekt“. Warum? Weil es sich ein „ander(e)s Leben“, eine „schönere Welt, von der wir im Herzen wissen, dass sie möglich ist“ (Charles Eisenstein) auf die Fahne geschrieben hat. Gibt es denn von derlei nicht schon genug, fragen Sie vielleicht: ungezählte Eco-Villages, KoDörfer, Mehrgenerationenhäuser, Hightech-Städte in der Wüste, autarke Lebensgemeinschaften im Wald, Free Cities in El Salvador, Ökosiedlungen mitten in Bangkok oder Saigon und Vorhaben, die auf den Meeren („Seasteading“), ja sogar buchstäblich über den Wolken („Airsteading“) siedeln wollen? Reicht es denn nicht, nachhaltigere Baumaterialien zu verwenden, Architektur besser zu durchdenken, Infrastruktur und Energieversorgung intelligenter zu planen, insgesamt ökologischer, sozialer, partizipativer und transparenter (ESG) vorzugehen? Richtig, in allen Weltregionen, in allen Kulturen, allen Unternehmen und sozialen Schichtungen wird darüber nachgedacht, geplant, angepackt, geträumt, was zu tun sei, welche Bedingungen für ein schöneres oder auch nur besseres Leben gegeben sein sollten. Rechnet man die Zahlen der Projekte hoch, die vom Alternativen Nobelpreis-Komitee auf Preiswürdigkeit hin beobachtet werden, so sind Hunderte von Millionen Menschen in diesem Moment auf vielfältigste Weise dabei, die Lebensbedingungen in ihren Gemeinwesen zu verbessern oder Schäden am Ökosystem zu beheben und die eigene wirtschaftliche Entwicklung voranzutreiben. Allen gemein ist jedoch auch die Erkenntnis, dass es so, wie es ist, nicht bleiben kann und soll, ganz unabhängig davon, welche Faktoren ausschlaggebend sind, um sich zu engagieren, Neues zu probieren und in Aktion zu treten.

**Kennen Sie den Erdüberlastungstag?**  
Für das Human Purpose Village Project ist dieser Tag ein besonderer, weil symbolischer Motivationsfaktor. Was an diesem Tag (nicht) gefeiert wird? Der Erdüberlastungstag bezeichnet den Zeitpunkt, an dem – statistisch gerechnet – alle natürlichen Ressourcen der Erde, die innerhalb eines Jahres nachwachsen könnten, für das jeweilige Jahr aufgebraucht sind. 2023 war das am 2. August der Fall, wobei das Datum der Erdüberlastung laut Global Footprint Network in den letzten 20 Jahren bereits um knapp zwei Monate vorgerückt ist, sodass inzwischen jährlich knapp 40 Prozent der verbrauchten natürlichen Ressourcen nicht mehr ersetzt werden können. Diese Zahl versinnbildlicht besser als alle anderen Zahlen und Ereignisse, die aufgeführt werden könnten – Artensterben, Umweltzerstörung, Klimawandel, soziale Ungleichheit, Kriege usw. –, dass wir neu denken und handeln müssen, wenn wir als Menschheit auf unserem Blauen Planeten eine Zukunft haben wollen. Wir müssen wohl oder übel grundsätzlich unsere Glaubenssätze und unsere Annahmen über das Leben, die Biosphäre, uns selbst und sogar über die wahrgenommene Realität um uns herum hinterfragen und auf den Prüfstand legen.

**The Human Purpose Village Project**  
Vor diesem Hintergrund und in diesem Kontext ist die Projektidee eines natürlichen Lebensraums für Menschen im Dorfmaßstab entstanden, in dem auf übersichtliche und nachvollziehbare Weise die realen Bedürfnisse des Menschen, seine Wahrnehmung, seine Erlebniswelt und seine Bestimmung, am Erblühen des Lebens teilzuhaben, die zentrale Rolle spielen. Auf eine Kurzformel gebracht, sollen in einem Human

Purpose Village alle 17 Ziele nachhaltiger Entwicklung der UN-Agenda 2030 an einem Ort realisiert werden. Diese Vorgaben sagen zwar, was angestrebt werden soll, aber nicht, wie. In Human Purpose Villages werden daher Modelle erforscht und getestet, wie diese ineinandergreifenden Ziele unter einem – regionalen – Dach realisiert werden können.

**Drei Prioritäten für den Umweltschutz**  
Die 17 UN-Ziele sind in den Human Purpose Villages, aber auch ganz generell, nur zu realisieren, wenn drei grundlegende ökologische Prioritäten gesetzt werden: **Traditioneller Naturschutz:** Noch intakte Ökosysteme müssen vor weiterer Erschließung geschützt werden, sei es für Öl und Gas, Mineralien, Holz, Viehzucht, urbane Entwicklung, Staudämme, industrielle Fischerei oder Biokraftstoffe. In Human Purpose Villages werden Lösungen erarbeitet, wie dieser Schutz wirtschaftlich, finanziell und sozial verträglich bewerkstelligt werden kann. **Regeneration:** Wiederherstellung von natürlichem Leben an Orten, an denen es dezimiert wurde. Regenerative Land- und Viehwirtschaft, Agroforstwirtschaft, Meeresschutzgebiete, Wiederansiedlung von Tieren, Beseitigung von Dämmen und Schaffung von Wasser-rückhaltlandschaften sind nur einige der Möglichkeiten, die Organe der Erde wiederzubeleben. Auch in dieser Hinsicht sind Human Purpose Villages Forschungs-Hubs, Informations- und Wissens-Repositoryen für Lösungen, wie derartige Maßnahmen wirtschaftlich, finanziell, regulatorisch und politisch in Gang gesetzt werden können. **Entgiftung:** Die Allgegenwart von Herbiziden, Pestiziden, Giftmüll und anderen Umweltbelastungen ist zum großen Teil für Arten-, Wald- und Insektensterben verantwortlich. Dioxine, PFAs, Antibiotika, Arzneimittel-

**AUTOR:** *Giò von Beust*

telrückstände und Chemikalien aus der Landwirtschaft verseuchen jedes Ökosystem der Erde, jedes Tier, jede Zelle. Sie sind sogar in der Antarktis nachweisbar. Nicht zu vergessen sind auch die wenig beachteten Auswirkungen von elektromagnetischer Verschmutzung, Lichtverschmutzung und Lärmbelastung auf die Ökosysteme.

### Human Purpose Villages

Das Projekt verfolgt sowohl die Errichtung einer Wissens-/Austausch- und Forschungsplattform als auch den Bau von replizierbaren Human Purpose Villages an geeigneten Standorten, angepasst an die jeweiligen geografischen, landschaftlichen, infrastrukturellen und klimatischen Bedingungen sowie kulturellen, sozialen und

haltend, klimaangepasst, hochtechnisiert und kreislaufwirtschaftlich ausgelegt. Verringerung von Belastung und Verbrauch sind dabei wichtige Vorgaben. In den Dörfern bestehen Einrichtungen und Angebote, die den psychischen, kulturellen, spirituellen, geistigen und emotionalen Bedürfnissen nachkommen, wobei begleitende Forschungsprojekte Fragen der Kognition, Introspektion, Bedeutung, und Werte menschlicher Existenz aufgreifen. Die Gesamtanlage eines Human Purpose Village harmonisiert mit der Pflanzen- und Tierwelt in den vor Ort vorhandenen und zu regenerierenden Ökosystemen. Die Dörfer entwickeln eine eigene ökonomische und finanzielle Binnenstruktur (im Verbund mit dem Village-Netzwerk, z. B. über DeFi-/Blockchain-/Web3-Instrumente) und

Purpose Village Project übertragen heißt das: „Dort gibt es eine Kultur, in der Design, Architektur, Infrastruktur, Kunst und die menschliche Gemeinschaft eine mit den Prozessen der Natur abgestimmte Beziehung eingehen und unterschiedliche natürliche Formen annehmen.“ Wenn im Bauhaus Kunst, Design und Handwerk in ein gemeinsames Konzept integriert und Funktionalität in reiner, einfacher Form mit hochwertigen Materialien sowie einer eher schmucklosen Farbgebung realisiert wurden, so folgt die Form im Human Purpose Village – sozusagen „im Baumhaus“ (das Wortspiel ist zu reizvoll, um es zu unterlassen) – den gewachsenen Vorgaben und den farbenprächtigen Angeboten der natürlichen Umwelt und macht sich die hochintelligenten, oft sym-

und beheizt werden können. Die „Baumhaus“-Architektur und Infrastruktur richtet sich nach Prinzipien wie Permakultur, Rezyklierbarkeit, Langlebigkeit, Kompostierbarkeit, biosystemische Funktionalität, Low Impact/Use u.a.m. Bei der Anordnung und Positionierung von Wohngebäuden und Versorgungseinrichtungen berücksichtigen das Design und das Layout der Anlagen geomantische, biogeometrische und energetische Prinzipien und die Gegebenheiten der jeweiligen Standorte.

### Paradise regained oder der persische Garten

Human Purpose Villages sind so flexibel ausgelegt, dass sie an vielen Orten und unter den verschiedensten Bedingungen entstehen können – sei es im urbanen Zusam-

Anzahl der Bewohner eines Village ist ebenso variabel wie die Siedlungsdichte: Je nach Fläche und realisierbaren Grundelementen sind Villages ab 40 Personen denkbar, mit einer Obergrenze von vielleicht 1.500 Einwohnern. Es sind jedoch im urbanen Zusammenhang Cluster von Villages vorstellbar, die unter einem gemeinsamen Dach operieren, jedoch jeweils autonom bleiben in ihrer Ressourcennutzung und Entscheidungsfindung. Der durchschnittliche Wohnraumflächenbedarf pro Kopf dürfte zwischen 25 und 45 Quadratmetern liegen, wobei ausgeklügelte Konzepte vorliegen, wie das Arrangement von Räumen und ihre Multifunktionsfähigkeit weit weniger Grundfläche benötigen als gemeinhin üblich. Die Gestalt und Architektur der Villages entspringt einem

ansprechenden Ästhetik einer blühenden Gartenstadt, die sich kohärent in die umgebende Natur einfügt. Human Purpose Villages zeichnen auf vielen Ebenen und in vielerlei Hinsicht durch Qualitäten aus, die ein altes persisches Sprichwort auf den Punkt bringt: „Man muss nicht erst sterben, um ins Paradies zu gelangen, solange man einen Garten hat.“ Tatsächlich war der „persische Garten“, den Kyros II. vor 2.500 Jahren im Palastareal von Pasargadae anlegen ließ, eine ökologische und ästhetische Traumstadt, die als „Pairi Deaza“ („von Mauern umgebener“) Lebensraum in die Geschichte einging, im Griechischen zu „Paradeisos“ wurde und als „Paradies“ in unsere Sprach- und Begriffswelt gelangt ist. Diesen Garten Eden gilt es nun zurückzugewinnen.

„Diese Lebensräume sind semi-autark und versorgen sich mit Energie, Wasser, Nahrung, Unterkunft, Gesundheit ...“

politischen Verhältnisse. Wobei ein mosaikartiges Netzwerk von Dörfern entsteht, die miteinander über diese Plattform verbunden sind und dabei Ressourcen und Know-how austauschen. Diese Dörfer oder besser gesagt: Lebensräume, sind semi-autark ausgerichtet, versorgen sich weitgehend selbst mit Energie, Wasser, Nahrung, Unterkunft, Gesundheit und werden von einer demokratischen, konsensbasierten Selbstverwaltung gelenkt. Die Infrastruktur der Dörfer ist vertikal integriert, selbster-

beteiligen sich proaktiv an der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung des gegebenen Umfelds.

### Form follows function

Als der Architekt Mies van der Rohe gefragt wurde, was der Kern der klassischen Bauhaus-Philosophie sei, antwortete er: „Es gibt keine Kunst und kein Design. Es gibt nur eine Kultur, in der Kunst und Design unterschiedliche Formen annehmen.“ Auf das Human

biotischen und kreislaufartigen Lösungen der Biosphäre zunutze. Die Forschung und Entwicklung auf diesem Gebiet hat eine Vielzahl außerordentlich ästhetischer und praktikabler Lösungen hervorgebracht, von Myzelium-Dämmstoffen, Sandziegeln und multifunktionalen Recycling-Bauelementen bis zu neuartigen, resilienten Komplettbauten aus Naturstoffen wie Holz und Bambus und ausgetüftelten raumsparenden Behausungen im Goldenen Schnitt, die hervorragend gedämmt, gekühlt

menhang z. B. auf Parkhäusern oder Brachflächen, sei es auf dem Land, in den Bergen oder an der Küste, sei es mobil auf Trailern oder umgebauten Schiffen. Allen gemeinsam ist, dass sie das, was vor Ort anzutreffen ist, in die Baumaßnahmen integrieren, d.h. die vorhandene Topografie, Infrastruktur und Anpflanzung einbeziehen, lokale Arbeitskräfte und Baustoffe nutzen, kulturelle Bautraditionen beachten und auf vorhandene planerische und gestalterische Kompetenzen zurückgreifen. Die

durchdachten Gesamtkonzept, das die Bedürfnisse der Bewohner nach Interaktion, Unterhaltung, Gastlichkeit und Community ebenso reflektiert wie nach Rückzug und Privatheit. Gleichmaßen sorgt die Konzeption für eine funktionale und harmonische Einbettung der handwerklichen, gewerblichen und administrativen Bereiche ebenso wie für eine kreislaufwirtschaftliche Infrastruktur. Wer irgendwo auf der Welt ein Human Village besucht, erkennt es sofort an seinen typischen Bauten und der



Sie möchten mehr wissen oder dabei sein? Hier geht's zur Entwicklung der Vision auf Purpose

ROOTS IN DEN HIMMEL



Der Berliner Architekt Tom Klingbeil baut mit Holz – nicht nur, weil das ein nachwachsender Rohstoff ist. Damit kann so erdverbunden wie städtetauglich immer cooler in die Höhe gebaut werden.

AUTORIN: Antoinette Schmelter-Kaiser



Sein Name spricht Bände: „Roots“ (Wurzeln) heißt Deutschlands höchstes Holzgebäude, das derzeit in der Hamburger HafenCity gebaut wird. Bereits 2024 soll es unter dem Motto „nah am Himmel, aber erdverbunden“ mit 128 Eigentumswohnungen in 19 Geschossen fertig werden. Über 20 Meter mehr, nämlich 85,4 statt 65 Meter, misst momentan das höchste Holzhaus der Welt: der Mjøstårnet, der seit März 2019 im norwegischen Brumunddal steht. Vor 13 Jahren waren solche Superlative noch unvorstellbar: 2008 konnte in Berlin das erste siebengeschossige Gebäude in Holzbauweise in einem großstädtischen Zentrumsbereich Europas bezogen werden.

#### Holz trägt, dämmt und ein Brandschutzkonzept gibt's

Mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und sechs Wohnungen darüber schließt „e3“ seither 22 Meter hoch eine Baulücke in der Esmarchstraße 3 – und ist auf den ersten Blick nicht als Holzgebäude erkennbar. „Um die architektonische Sprache aus der Gründerzeit in die Gegenwart fortzuführen, kam für uns im Kontext Stadt nur eine verputzte Fassade infrage“, erklärt Tom Klingbeil, der e3 zusammen mit Tom Kaden entwickelt und realisiert hat. Hinter der weißen Außenwand setzten die beiden aber auf Holz als Konstruktions- und Dämmstoff, weil sie mit ihm bereits zuvor gute Erfahrungen beim Bau von Einfamilienhäusern gemacht hatten; die skeptischen Behörden konnten sie nach vielen Stolpersteinen mit einem ausgefeilten Brandschutzkonzept überzeugen.

#### Leuchtturmprojekt e3

„Der Pioniergeist war einzigartig“, erinnert sich Tom Klingbeil an die wöchentlichen Besprechungen mit der privaten Baugruppe, die sie für ihr Vorhaben am Prenzlauer Berg kontaktiert und beauftragt hatte. „Die im Dialog mit den Fachplanern entstandenen Ideen haben wir mit großem Eigen-Engagement umgesetzt. Nach zwei Jahren Planungs- und Bauzeit sind wir zwar ziemlich auf dem Zahnfleisch gegangen, aber unser Einsatz hat



sich ausgezahlt.“ Denn nicht nur die Medien wurden auf das Leuchtturmprojekt e3 aufmerksam und berichteten bundesweit. Auch Auszeichnungen wie der Deutsche Holzbaupreis 2009 sowie Aufträge für Folgeprojekte kamen, die immer „ausgeklügelter und perfekter“ wurden.

#### Vorteile beim Holzbau in der Stadt

„Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, speichert CO<sub>2</sub>, trägt und dämmt zugleich, ermöglicht schlanke Bauteile, sorgt für eine gute Raumqualität und ist ein guter Zwischenspeicher für Feuchtigkeit, die aufgenommen und abgegeben werden kann“, zählt Tom Klingbeil die Vorteile seines Lieblingsmaterials auf. Weil sich parallel zu seiner Beschäftigung mit ihm auch „die Industrie entwickelt hat“, kann er – anders als bei seinen Anfängen Ende der 1990er-Jahre – mittlerweile auf versierte Hersteller und Fachfirmen zurückgreifen. „Ihre modernen, präzisen und digitalisierten Fertigungstechniken und der sehr hohe Grad an Vorfertigung führen zu kurzen Montagezeiten und damit zu einer geringeren Beeinträchtigung der Nachbarn. Das ist ein eindeutiger Vorteil beim Bauen in der Stadt“, zieht er seine positive Bilanz.

#### Der mehrgeschossige Holzhausbau in Deutschland nimmt zu

Insgesamt hat in Deutschland die Holzbauquote bei den genehmigten Wohngebäuden die 20-Prozent-Marke überschritten; Genehmigungen von Neubauten mit dem überwiegend verwendeten Baustoff Holz lagen wie bereits 2021 auch 2022 bei 21,9 Prozent, in Baden-Württemberg sogar bei 32,4 Prozent. Der „Lagebericht Holzbau“ auf [www.bauenmitholz.de](http://www.bauenmitholz.de) prognostiziert: „Künftig wird der mehrgeschossige Wohnungsbau in Holzbauweise zulegen, wenn die Bauordnungen für die Gebäudeklassen 4 und 5 in allen Bundesländern aktualisiert sind“ (Anm. d. Red.: Gebäude mit einer Höhe bis 21 Meter und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> bzw. sonstige Gebäude). Dass dieses Segment vielversprechend ist, belegt auch der Deutsche Holzbaupreis: Unter 260 Projekteinreichun-



**Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, speichert CO<sub>2</sub>, trägt und dämmt zugleich, ermöglicht schlanke Bauteile, sorgt für eine gute Raumqualität und ist ein guter Zwischenspeicher für Feuchtigkeit, die aufgenommen und abgegeben werden kann.**

gen war „erstmal eine nennenswerte Gruppe von Einreichungen“, die die Etablierung des mehrgeschossigen Holzhausbaus belegt. Als einer der vier Preisträger wurde das Konzept für die ökologische Mustersiedlung im Münchner Prinz-Eugen-Park ausgezeichnet: die größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands mit 570 Wohnungen in unterschiedlichsten Gebäudetypen mit bis zu sieben Geschossen.

#### Haus oder Baumstudio?

Mit seiner frühzeitigen Fokussierung auf Holzbauten hatte Tom Klingbeil also den richtigen Riecher. Den ersten Impuls dazu bekam er von dem Städtebauer, Architekten und seinem Professor Dr. Heinz Schwarzbach, der ihn dazu anregte, sich als Diplom-Thema mit nachhaltiger Architektur zu beschäftigen. „Vorher war das in meinem Studium an der TU Dresden kein Thema“, schaut Klingbeil, Jahrgang 1964, zurück. „Da galt noch das Motto: Wer richtig baut, baut mit Stein.“ Privat umgibt er sich zwar noch mit solchem, weil er im Berliner Stadtviertel Weißensee Mieter einer gut geschnittenen, günstigen Dachgeschoss-Altbauwohnung ist. Mit seiner Architekturwerkstatt, die er seit 2015 gemeinsam mit Marek Czyborra in der e3 betreibt, hat er sich aber erfolgreich auf moderne Holzbauweise spezialisiert. „Offen für alles“ reicht ihr Spektrum von Ein- und Mehrfamilienhäusern über Funktionsbauten wie Feuerwehrhäuser, Sporthallen und Strandbäder bis zu einem „Baumstudio“, das zwischen einer alten Esche und einem Ahorn im österreichischen Goldegg als Filmstudio, Besprechungsraum und Gästewohnung dient.



„Marek knackt gerne harte Nüsse und hat immer wieder neue kreative Ideen“, lobt Tom Klingbeil seinen neuen Partner, mit dem er „die Freude am Entwerfen“ und sein Faible für Holz als Baustoff teilt.

#### Holz als Baustoff verkleinert den ökologischen Fußabdruck

Zuversichtlich stimmt ihn, dass das Interesse an moderner Holzarchitektur und ihre Akzeptanz hoch sind. „Das bedeutet einen Paradigmenwechsel“, freut er sich. Kopfzerbrechen bereitet ihm nur der steigende Holzpreis, für den schon seit Mitte 2020 der erhöhte Holzbedarf in den USA und China sowie Lieferschwierigkeiten sorgen. „Für alle anderen Baustoffe gibt es aber auch Engpässe“, bedauert er. „Dieser Zustand könnte noch länger dauern und den Boom der Holzgebäude bremsen.“ Für den Holzbau macht er sich weiter in der 81fünf AG, einem Netzwerk für Holzbau mit ökologischer Orientierung und nachhaltigen Planungs- und Bauausführungen, sowie im Arbeitskreis Holzbau im Bund Deutscher Architekten stark. Der möchte „das Bewusstsein für den nachhaltigen Umgang mit regenerativen Baustoffen schärfen“. Denn: „Der ökologische Fußabdruck, der maßgeblich auch von der Baubranche auf der Erde hinterlassen wird, muss drastisch verkleinert werden“, so sein Positionspapier. Holz sei „der“ klimaschonende Baustoff der Zukunft, um enkelgerecht zu planen und keine Sondermülldeponien zu hinterlassen.

NICHT NUR FÜR INDIVIDUALISTEN: MIKROHÄUSER VON

# MLAB



*Häuser, die mit uns wachsen und das mit minimalem CO<sub>2</sub>-Abdruck? Gibt es! Sie heißen #FL2 und sind modular kombinierbare Mikrohäuser in Massivholzbauweise aus nachhaltiger deutscher Forstwirtschaft. Maximilian Eule hatte diesen Traum, seine Firma realisiert ihn.*

**AUTOR:** Gerd Giesler

Die Zukunft des Wohnens begann im Süden Portugals an den wilden Stränden von Portimão. Praia da Rocha heißt der bei Surfern beliebteste Spot. Linksbrechende Welle. Bei Südostswell barzelt sie die Köpfe. Hier ist man Teil einer großen Familie, die drei Dinge eint: die Lust am Surfen, Chillen und dem Nachtleben. Vielleicht wurde die Idee sogar auf dem Surfbrett geboren. Zumindest hat sie viel zu tun mit dem, was heute für viele Luxus ist: Verve, Lebensgefühl, Unabhängigkeit.

#### Die Idee: vom Tiny House aus Schiffscontainern zu Modulen

Damals, bei unserem Interviewtermin vor zwei Jahren, saß Maximilian Eule, der 32-jährige Gründer von mlab, im lässigen Hoodie, Dreitagebart, gebräuntem Surfer-Teint vor dem Laptop und erzählte von den Anfängen. Eine schicke Villa war nicht drin und so versuchte er, ohne Qualitätsverluste die Immobilienfrage herunterzubrechen auf etwas, das er sich leisten konnte. Als Schreiner experimentierte er zunächst mit Schiffscontainern an einer neuen modularen Wohnform in Portugal, bis er dann dem Rat von Kollegen folgte, den Modulen zwar treu blieb, aber auf Vollholzbauweise setzte. 42 Monate Entwicklung waren notwendig bis zur Serienreife von Future Living Nr. 2, kurz #FL2 genannt, dem Meisterstück. Und sein Satz: „Aus dieser tollen Idee sollte etwas wachsen. Ein anderes Leben, das war unser Ziel“, hallt heute noch nach. Doch das Leben meinte es anders mit Max. Der Traum vom Tiny Living in Portimão platzte jäh. Seine Vision lebt weiter.

Max war angetreten mit der Vision, den traditionellen Wohnungsbau zu revolutionieren. „Anfang des letzten Jahres kam die Nachricht, dass er an einer schweren Krankheit erkrankt ist“, erzählt Christian Brecht, Marketing-Vertriebsleiter bei mlab. „Max war zuversichtlich, dass er in zwei, drei Monaten zurückkehrt. Doch Ende letzten Jahres kam die Hiobsbotschaft von

seinem Tod. In die allgemeine Lähmung mischte sich die schwierige Frage: Was geschieht mit der Firma? Wie soll es weitergehen?“ Intensive Gespräche waren notwendig, um einen Investor und mit Joschko Rehder einen erfahrenen Unternehmer als neuen CEO an Bord zu holen. Er sagt: „Wir wollen mit unserem durchdachten Konzept nun möglichst viele Menschen erreichen und ihnen den Traum von nachhaltigem Wohnen auf allen Ebenen ermöglichen. Bis dahin ist es noch ein weiter Weg.“

#### Gesundes Raumklima trifft auf barrierefreie Grundrisse

Egal ob stylisches Ferienhaus, Einpersonenhaushalt oder Mehrgenerationen-Projekt, mit dem #FL2 lassen sich Wohnlösungen von 15 bis über 100 Quadratmeter Grundfläche gestalten. Dabei sieht das #FL2 in freier Natur genauso elegant aus wie in einer Baulücke in der City. Das Mikrohaus kann flexibel erweitert werden. So soll es sich auch als Modul für den Garten eignen, als Ergänzung zu bestehenden Bauten, etwa als Home-office, Gästezimmer oder Spielzimmer. Benötigt wird nach geltender Bauverordnung nur eine 150 Quadratmeter große Parzelle. Und da das Mikrohaus auf einem Schraubfundament steht, kann es auch nach Jahren wieder versetzt werden, ohne eine Verdichtung des Bodens zu hinterlassen. Es genügt also, ein Stück Land zu pachten, das über Strom- und Wasseranschlüsse verfügt und die baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

#### Leben im Modulhaus – ökologisch sinnvoll und mit Stil

Aber ist die Idee wirklich so neu oder nicht vielmehr ein Zwitter aus dem ideologisch erklärten Tiny House auf Rädern, mit dem die Hippies in den wilden 60er-Jahren durch Big Sur tingelten, und einem alpenländischen Austragshaus für den Altbauern nach Übergabe seines Hofes an den ältesten Sohn? Aus guten Gründen wie Werthaltigkeit und umsetzbarer

Nachhaltigkeit sowie die Gewichtsgrenze verzichtet mlab bewusst darauf, das #FL2 auf Räder zu stellen. Zum einen gewinnt man dadurch an Freiheit, was Gewicht und Maße des Gebäudekorpus betrifft. Denn das passt nicht ins Konzept des #FL2. Es ist darauf ausgelegt, seinen Bewohnern über mehrere Generationen hinweg als hochwertiger, gesunder und geliebter Wohnraum zu dienen. „Wir bauen energieeffiziente, nachhaltig und regional produzierte Modulhäuser“, bringt Christian die Vision von Max auf den Punkt. „Individuell gestaltbar, flexibel einsetzbar, überall in Deutschland transportabel, möglichst sortenrein rückbaufähig.“ Das sind wertstabile massive Einfamilienhäuser mit einer Mindesthaltbarkeitsdauer von 80 Jahren. Ein langfristiges Immobilien-Investment also.

#### Preisgünstige Alternative zur Eigentumswohnung?

Mit 120.000 Euro für ein 33-Quadratmeter-Modul ohne Grundstück ist das #FL2 auf den ersten Blick keine preisgünstige Alternative zur herkömmlichen Eigentumswohnung. Die Modulhäuser gewinnen aber unter dem gesellschaftlichen und politischen Druck sich verschärfender Nachhaltigkeitsvorschriften und im energetischen Langzeitvergleich. mlab wirbt mit einer positiven Klimabilanz, da im verbauten Holz jedes Moduls bereits 13 Tonnen CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre gebunden sind. Hinzu kommen 80 Prozent Einsparung von CO<sub>2</sub> beim Heizen gegenüber dem Durchschnitt, sowie die Tatsache, dass die 33 Quadratmeter Wohnfläche praktisch eher 10 Quadratmeter mehr ausmachen dank effizienter Schnitte. Dennoch: Ein durchdachtes Design mit langen Sichtachsen, bodentiefen Fenstern und optischer Höhe durch Galerien ist eminent wichtig. Das #FL2-Basisprodukt beginnt bei 33 Quadratmetern und ist in der doppelstöckigen Variante 66 Quadratmeter groß. „Rein theoretisch ist der Größe kein Limit gesetzt, weil wir die Module beliebig nebeneinander und übereinander kombinieren können.“ Das FL2



Maximilian Eule hatte die Ideen. Nach seinem Tod werden sie weiter Wirklichkeit.

Premium-Modul mit 66 qm für 299.000 Euro verfügt über eine vollausgestattete Küche mit einem Essbereich für 2 bis 4 Personen, ein Doppelbett (180x200 cm), ein Gästebett, Lounge-Sofabereich, ein geräumiges Bad, eine Badewanne, viel Stauraum und eine intelligente Heizung bzw. Kühlung. „Dabei sorgt“, so die Homepage, „der 10 Zentimeter dicke Vollholz-Korpus für ein einzigartiges und gesundes Raumklima – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.“ Aufgrund der ökologischen Richtwerte ist das #FL2 sogar förderwürdig.

#### Häuser für immer und alle!

Sowohl ältere Ehepaare oder Singles, denen das Eigenheim zu groß geworden ist und die sich auf hohem Niveau barrierefrei verkleinern möchten, als auch Leute zwischen 30 und 40, die sich in den Ballungszentren kein Familienhaus leisten können und auf Nachhaltigkeit schielen. Oder ehemalige digitale Nomaden, die sesshaft wurden und mit einer kleinen Scholle in den neuen Bundesländern liebäugeln... – Die avisierte Kundensicht ist breit gestreut. Christian spricht mit Kommunen und Gemeinden, mit Banken und Projektentwicklern. „Wir suchen unter anderen nach geeigneten Nachverdichtungsflächen und Grundstücken, die nicht verkauft werden, aber eine temporäre Nutzung durchaus zulassen.“ Mittlerweile gehen die Gemeinden aktiv auf Eigentümer zu, bemüht um eine Win-win-Lösung. Der Grundstückseigentümer bekommt eine monatliche Pacht und bietet durch die Bereitstellung seines Grundstücks die Möglichkeit Wohnraum dort zu schaffen, wo er benötigt wird. Wenn nach 15 Jahren das Grundstück an das Kind oder Enkelkind weitergegeben werden soll, kommen die Module wieder weg und werden für ihren zweiten Lebenszyklus fit gemacht. Hinter mlab steckt ein sechsköpfiges Team aus Kreativen, Handwerkern und Akademikern. Neben der Fertigungshalle im Nürnberger Raum mit einem Musterhaus werden gerade weitere Produktionsstandorte bei Partnern aufgebaut, die sich auf unterschiedliche Modulformate spezialisieren. Das Fichtenholz bezieht

mlab von Andreas Reble aus Peiting im Allgäu, der wie sein Vater und Großvater vor ihm mit großer Sorgfalt und kritischem Blick darauf achtet, dass von der Planke bis zu den Sägespänen 99,9 Prozent des Holzes verwertet werden. „Max hat als Gründer den Stein ins Rollen gebracht, aber es ist viel geschehen in der Zwischenzeit“, berichtet Christian. Der Traum vom Tiny Living für Freigeister ist als alltagstaugliches Produkt in der Wirklichkeit angekommen und das neugebackene Team skaliert sie flexibel für alle Lebenslagen.

#### Mikrohäuser als Zweitwohnsitz

In Landsberg am Lech plant mlab gerade Ferienhaus-Module in Toplage für einen Nutzungszeitraum von 12 Jahren. Mitten im Nationalpark Eifel, einem Dorado für Freizeitsportler, entstehen mit den Rursee-Suiten sechs exklusive Doppelmodule mit jeweils 4,5 Zimmern auf 66 Quadratmetern zu einem Preis ab 349.000 Euro inklusive Grundstück. Joschko Rehder: „Ich kenne kein vergleichbares Konzept in Deutschland, das mit ähnlich hohen Nachhaltigkeitsstandards wie den unseren aufwarten kann.“ Vom Dach mit Blumen für Bienenvölker oder einer Bio-Kläranlage bis hin zu PV-Anlagen an den Fassaden und zur Trockentrenntoilette im Bad. „Noch erreichen wir mit unseren Modulen nicht die breite Bevölkerungsschicht“, gibt Christian Brecht zu, „aber der Trend spielt uns in die Hände: gemeinschaftliches, generationsübergreifendes Wohnen in Microvillages mit zentraler Infrastruktur wie Microfarming, Coworking, Carsharing, Fahrradwerkstatt, Kita und Social Room. Max hatte einen Wertekodex festgelegt. Er wollte erreichen, dass nachhaltiges und umweltfreundliches Bauen zum Standard wird, dass wir niemals aufhören, unser Design und seine nachhaltige Umsetzung zu optimieren, bis hin zum kleinsten Bauteil.“ Und weiter: „Wir haben uns zwar stärker professionalisiert“, meint Christian, „aber diese Werte leben weiter und den Kerngedanken trägt das mlab-Team in die Zukunft.“

**Die Projekte von Jürgen Bartenschlag und Sauerbruch Hutton**

Anspruchsvolles Design für hochwertige Gebäude, dem nachhaltigen Bauen verpflichtet, kontextuell eingebunden in Städtebau und Umgebung, den Nutzern und sozialen Belangen verpflichtet: Das charakterisiert laut Jürgen Bartenschlag „die Handschrift“ des Berliner Architekturbüros Sauerbruch Hutton, für das er seit dem Jahr 2000 arbeitet. „Wir sind ein ‚Autoren‘-Büro, das sehr viel Wert auf Qualität und Wiedererkennbarkeit legt“, fasst er zusammen. Trotz dieses etablierten Markenzeichens sei es wichtig, „über den Tellerrand zu schauen“, „offen für Veränderungen zu sein“ und „sich weiterzuentwickeln“. Auch aus diesem Grund hat Sauerbruch Hutton bei einem Teil seiner Projekte damit begonnen, Unverwechselbarkeit und serielle Wiederholung zu verbinden: Holz-Modulbauweise.

**Holz-Modulbauweise:****nachhaltig, einfach, inklusiv**

„Bei diesem Pilotprojekt, das nach den Grundsätzen des Universal Designs nachhaltig, einfach und inklusiv ist, haben wir viele Erfahrungen gesammelt. Dazu gehörte als Besonderheit die sensationelle Bauzeit von nur elf Monaten“, resümiert Jürgen Bartenschlag. Das war nicht der einzige Vorteil für Sauerbruch Hutton. Auch in der Außenwirkung zahlte sich Woodie – zum Zeitpunkt seiner Fertigstellung 2017 das weltweit größte Wohnbauprojekt in Holz-Modulbauweise – mit mehreren Auszeichnungen aus, darunter der iF Design Award 2018 und der Deutsche Holzbaupreis 2019. Entsprechend groß war und ist das Interesse der Architektur- und Baubranche. Durch Kompetenz und Erfahrung mit dem modularen Bauen, die sich Sauerbruch Hutton erworben hat, ergaben sich weitere ähnliche Folgeaufträge.

**Gleiche Größe, identische Bauten – das „Woodie“**

„Woodie“ – mit diesem liebevollen Namen wird in Hamburg-Wilhelmsburg ein Wohnhaus für Studierende bezeichnet. Fünf bis sechs Etagen hoch stapeln sich 371 Mikro-Apartments in einem kammförmigen Komplex, der auf einer Art Betontisch ruht. Jedes von ihnen ist circa 20 Quadratmeter groß. Es gibt zwei Typen von Modulen: das Standardmodul und das etwas längere, barrierefrei ausgebildete Sondermodul. Die komplette Möblierung ist vorkonfektioniert und integraler Teil des Moduls. Sie wurde wie das Modul selbst aus Fichten-Brettspertholz in einem Werk von Kaufmann Bausysteme vorgefertigt und weiß lasiert. Je zwei fertig möblierte Module wurden auf einem Schwertransporter nach Hamburg gebracht. Dort fügte ein großer Kran die Kuben wie XXL-Bauklötzchen zu einem Ensemble zusammen, das im Erdgeschoss eine vollverglaste Cafeteria und Coworking-Spaces als Gemeinschaftsnutzung für alle Bewohner ergänzen. Das Ganze umgibt eine elementierte Vorhangsfassade aus mit Vergrauungslasur behandelte Lärche.

# DAS GESETZ DER

*Die Erfahrungen des Berliner Architekturbüros Sauerbruch Hutton:  
Mit Holzmodulen kann man schnell, planungssicher, nachhaltig, kostengünstig und wiederverwendbar bauen – egal, ob Wohnraum oder Büros.*

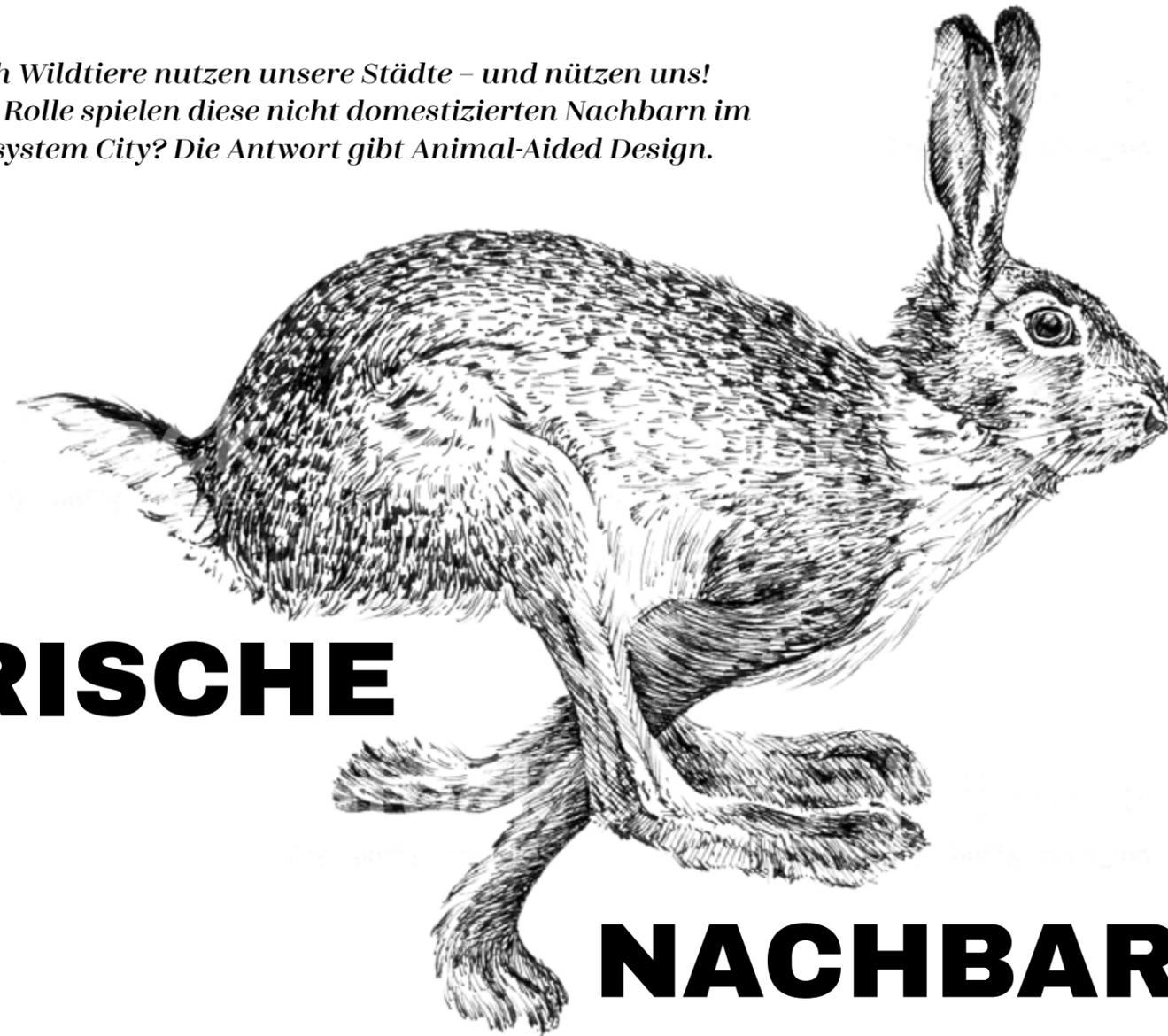
**AUTORIN:** *Antoinette Schmelter-Kaiser*

**Funktionalität und Ästhetik im Berliner Regierungsviertel**

Für das Berliner Regierungsviertel wurde in 15 Monaten der Luisenblock geplant und umgesetzt: ein Bau aus 470 Massivholz-Modulen, in dem Büros und Konferenzräume für den Deutschen Bundestag auf einem H-Grundriss angeordnet sind. Nach anfänglicher Skepsis bekommt der bunt verkleidete Komplex von Mitgliedern der Anfang 2022 eingezogenen Fraktionen Lob für seine Funktionalität und Ästhetik. Vis-à-vis vom Kanzleramt entsteht ein mehrgeschossiges Gebäude für die Zwischenunterbringung des Bundespräsidialamtes für die Zeit, in der Schloss Bellevue umgebaut wird. „Vorgesehen sind Büros und Besprechungsräume aus Standard- und diversen Sonder-Holzraummodulen. Darüber liegt ein Dachgeschoss, das als elementierter Holz-Ingenieurbau konzipiert ist“, sagt Jürgen Bartenschlag. „Bei diesem spannenden repräsentativen Projekt bringen wir verschiedene Herstellungs- und Bauweisen zusammen.“

# SERIE

*Auch Wildtiere nutzen unsere Städte – und nützen uns!  
Welche Rolle spielen diese nicht domestizierten Nachbarn im  
Ökosystem City? Die Antwort gibt Animal-Aided Design.*



# TIERISCHE

# NACHBARN



## 1 Systematische Verdrängung

Täglich verschwinden mehr als 30 Arten von diesem Planeten. Biotop und Artenschutz sind unerlässlich, um Biodiversität und einen funktionalen Naturhaushalt zu gewährleisten. Dafür gibt es im Naturschutz strenge Regeln. Man sperrt Bundesstraßen für Krötenwanderungen, aber in den urbanen Habitaten fallen Wildtiere in der Stadt zumeist durchs Raster. Wolfgang Weisser ist Biologe und Professor für Terrestrische Ökologie an der TUM. Seit Jahren widmet er sich intensiv forschend dem Phänomen der systematischen Verdrängung von Tieren aus unseren Städten. Im Wesentlichen geht es ihm um die Bereiche, in denen wir keine Methoden haben, wie man in Ballungsräumen mit Tieren umgehen kann, außer durch Verbote. Wenn überhaupt, wird der Artenschutz herbeizitiert, wenn man sich eine Handhabe gegen unliebsame Baumaßnahmen erhofft. So wurde das Vorkommen des geschützten Juchtenkäfers als Argument gegen den Bahnhof Stuttgart 21 angeführt und die Fledermausart Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*) sollte die Dresdner Elbbrücke verhindern.

## Tiere finden im Städtebau nicht statt

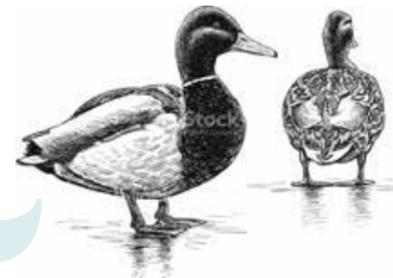
„Wenn wir Naturerfahrung und Interaktion mit Tieren wollen, dann dort, wo wir wohnen, und nicht nur am Wochenende, wenn wir in den Nationalpark fahren!“, mahnt Prof. Weisser. Doch als Vermittler zwischen Mensch und Tier kommt der Artenschutz in zersiedelten Gebieten nicht zum Einsatz. „Tiere finden im modernen Städtebau faktisch nicht statt“, lautet das Ergebnis seiner Analyse. Das liegt am tierfeindlichen Gestalten von Planern und Architekten. Tiere finden keine Brutplätze mehr. Wohin man blickt, zugespaltene Höfe und pflegeleichte Schotterplätze statt bunter Wiesen, Thujenhecken-Monotonie statt Beerenstrauch-Idylle. „Wer da noch eine Amsel zwitschern hört, der darf sich bei seinem Nachbarn bedanken, der auf seinem Balkon die Voraussetzungen dafür schafft, dass die Vögel überhaupt noch kommen“ (Weisser). Denn das neugierige Herumhüpfen von Amsel, Drossel, Fink und Star wirkt sich wohltuend auf unser Empfinden aus. Genauso wie die im Kinderlied zitierten „alle meine Entchen“ auf dem Dorfteich. Zahlreiche Studien über den Einfluss von Tiererlebnissen auf die menschliche Gesundheit bestätigen das.

## 2 Die Methode Animal-Aided Design

2013 tat sich Weisser mit dem Landschaftsarchitekten und Professor für Freiraumplanung Thomas E. Hauck von der Universität Kassel zusammen, weil sie akuten Handlungsbedarf sahen. Das Stichwort heißt Animal-Aided Design, tierunterstütztes Entwerfen, kurz AAD genannt. „Im Kern ging es uns darum, eine Methodik zu entwickeln, Tiere nicht als lästige Zaungäste zu betrachten, sondern als gleichberechtigte Nutzer der Stadtkultur“, erklärt Wolfgang Weisser. Auf EU-Ebene wird die Notwendigkeit, Ökosystemleistungen in urbane Planung zu integrieren, als Schaffung grüner Infrastruktur bezeichnet, der die gleiche Notwendigkeit eingeräumt wird wie der Verkehrserschließung oder Versorgung mit Energie. „Leider gibt es auf nationaler Ebene nach wie vor keine Verfahren, um Tiere in Bauvorhaben quasi als Stakeholder mit einzubinden“, ergänzt Thomas E. Hauck. „Bei Planern wie Landschaftsarchitekten gibt es noch viel Klärungs- und Aufholbedarf. Und wir versuchen, diese Lücke mit der Methode Animal-Aided Design zu schließen.“

Wie Mensch und Tier zusammen leben können

In einem wissenschaftlichen Projekt haben Hauck und Weisser zunächst geprüft, für welche Tierarten und in welchen Phasen der Bauplanung eine Anwendung von AAD in der Stadt erfolgversprechend sein kann. Sie sind sich einig: „Die Stadtplanung unter dem Siegel AAD muss den Lebenszyklus der Tiere mit einbinden, ansonsten funktioniert das nicht. Ein Nistkasten wird vom Spatz nicht angenommen, wenn er in der Nähe keine Nahrung findet, um seine Jungen aufzuziehen, und der Igel benötigt Rasenflächen, um nach Regenwürmern zu suchen.“ Viele Wohnungsbauunternehmen nehmen Naturschutz durchaus wichtig, auch wenn sie nicht viel für Tiere tun und es noch Vorbehalte gibt, wie beispielsweise die Verschmutzung der Fassaden durch Vogelkot. Um die Umsetzbarkeit von AAD in der Praxis zu überprüfen, haben die Wissenschaftler zunächst zehn reale Projekte von Wohnbaugesellschaften in ganz Deutschland untersucht.



Igelschublade und Spechtlaterne

Mit der GEWOFAG kam es dann 2015 zu einem ersten Pilotprojekt: Brantstraße München-Laim, sozialer Wohnungsbau, ein Nachverdichtungsprojekt, stark besiedelt, wenig Platz und im Bau schon weit fortgeschritten. „Dennoch war die GEWOFAG sehr kooperativ und hat uns erlaubt, kleinere Maßnahmen wie Fassadennisthöhlen, Igelschubladen, Spechtlaterne und Fledermauskästen sowie eine Flachdachbegrünung umzusetzen.“ Vom Kostenaufwand war das überschaubar. „Ein Kinderspielplatz oder ein Tiefgaragenstellplatz sind teurer. Das Kostenintensivste ist die Planarbeit. AAD will alles bereitstellen, was eine Tierart braucht, also Nahrungsquelle, Paarungsplatz, Nistplatz, Überwinterungsmöglichkeit. Dafür haben wir Artenporträts angelegt, die wir immer weiter verfeinern. Bei bis zu 50 Nationalitäten, die in der Brantstraße zusammenleben, haben wir überhaupt keine ablehnende Haltung erfahren. Die Kinder wussten, dass wir öfter kontrollieren kommen. Unter den Erwachsenen gab es nur wenige, die uns bei den Lokalterminen irgendetwas zu gesichteten Tieren erzählen konnten“, fährt Weisser fort. Mittels Voice-Rekorder und Ultraschall soll, unter Einhaltung des Datenschutzes der Mieter, die neu zugezogene Fauna erfasst und ausgewertet werden.

Wildtiere in der Stadt



Die Brantstraße wird von Tieren angenommen

„Abgesehen davon, dass uns mitten im laufenden Projekt die Fördermittel vorübergehend gestrichen wurden, waren die wichtigsten Learnings Kommunikationsprobleme. Einmal tauchte urplötzlich ein Gärtner auf und mähte die Dachwiese, in die sich gerade eine Unzahl an Insekten eingenistet hatte, streichholzlang ab, ein anderes Mal stellten wir fest, daß der Totholzbaum, der unserer Spechtlaterne den für die Tiere so nötigen Schatten spendete, gefällt war.“ Dennoch war der Pilot ein „voller Erfolg“, resümiert Weisser vorsichtig. „Auch wenn die wissenschaftliche Untersuchung noch nicht abgeschlossen ist. Die Vogelnistplätze sind alle besetzt, nur der Igel schläft jedes Mal anderswo.“ Mittlerweile ist die Nachfrage nach AAD landesweit so groß, dass die beiden Wissenschaftler unter Leitung von Thomas E. Hauck in Berlin als Ausgründung das Studio Animal-Aided Design an den Start brachten, mit bereits 15 Projekten, vom sozialen Wohnungsbau bis zum Stadtquartier.



Kein Greenwashing mit Animal-Aided Design

Im neuen Google-Standort in München, dem ehemaligen Paketzustellamt, bemüht sich der Internetriese um Nachhaltigkeit. Fassadenlichtplaner arbeiten hier Hand in Hand mit den AAD-Landschaftsarchitekten, auch wenn der Platz, Lebensräume für Vögel mit einzubeziehen, eher begrenzt ist. „Wir wenden hier die Methode AAD in Planungsprojekten auf städtebaulicher Quartierebene und auf Objektebene, also bei einzelnen konkreten Gebäuden, an“, erklärt Prof. Hauck. „Wir arbeiten dabei sowohl mit Kommunen und Entwicklungsgesellschaften zusammen als auch mit Investoren.“ Egal, ob Animal-Aided Design dazu dient, das Image eines Investorenprojekts zu verbessern oder kommunale Naturschutzziele umzusetzen – das Ergebnis muss stimmen. Gerade bei der Kombination von Bauen und Ökologie sieht Hauck die Gefahr von Greenwashing, das mittels Zertifizierung zur Qualitätssicherung unterbunden werden soll.



20 Zielarten aus dem Pool für Oberbillwerder

Schauplatz Oberbillwerder im Osten von Hamburg. Auf rund 125 Hektar entstehen rund 7.000 Wohnungen, 2 Schulen, 14 Kitas, 11 Mobility Hubs mit zentralen Garagen und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch 28 Hektar öffentliche Grün- und Freizeitflächen. Hauck: „Wir haben gemeinsam mit den Behörden und der IBA Hamburg einen Maßnahmenkatalog entwickelt und aus dem regionalen Artenpool, der ca. 1.800 Arten umfasst, jene 20 Zielarten ausgewählt, die in den Parkanlagen, in den Wasserstraßen, aber auch an den Gebäuden berücksichtigt werden sollen. Entscheidend bei solchen Projekten ist, wie man die Lebenszyklen der Tiere in der zur Verfügung stehenden Fläche umsetzt. Das läuft nur über Funktionspläne, an die sich die Investoren zu halten haben.“ Ein weiteres ehrgeiziges Immobilienprojekt mit Tierintegration plant das österreichische Handelsunternehmen Signa, zu dem auch die Karstadt Holding, Oberpollinger in München und das KaDeWe gehören. In Berlin-Charlottenburg an der Spree entsteht mit Glance ein nachhaltig ausgerichteter Bürokomplex, in dem die Planung mit Animal-Aided Design auf die Bedürfnisse der ansässigen Tierwelt Rücksicht nimmt. Ziel ist es, ein Ökosystem entstehen zu lassen, das organisch weiterwachsen kann. Es wäre doch wünschenswert, wenn hier auch Hase und Igel eine Chance hätten und das Zwischern des Rotkehlchens Anwohner und Besucher erfreut. „Das alles geht nicht von heute auf morgen“, resümiert Hauck. „Auch wenn wir mit Animal-Aided Design nicht die Biodiversitätskrise lösen können, so ist die Methode doch ein wichtiger Beitrag, um im urbanen Raum das Zusammenwirken von Natur und Tier zu fördern und so einen Artenreichtum zu erhalten.“ Vielleicht lässt sich sogar der Wiedehopf wieder ansiedeln. Der ist dem modernen Citizen nämlich kaum noch vertraut.

# NACHHALTIG WOHNEN – SO GEHT'S!

*Die Herausforderungen des Klimawandels und der begrenzten Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen beeinflussen zunehmend unsere Lebensweise. Dabei sind wir alle aufgefordert, nicht nur unseren Lebensstil nachhaltig anzupassen, wir müssen auch unsere Lebens- und Wohnräume so gestalten, dass die Umwelt geschont wird, um zukünftigen Generationen eine lebenswerte Welt zu hinterlassen. Ein nachhaltiger Lebensstil, Lebens- und Wohnraum – was bedeutet das eigentlich? Hier sind sieben wichtige Punkte.*

AUTORIN: *Natalie Schmid*



# 1

## Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Ein wesentlicher Punkt in Richtung nachhaltiges Wohnen sind die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Nicht zuletzt durch die sehr kontrovers geführte Diskussion über den

Entwurf des neuen Heizungsgesetzes ist mittlerweile jeder sensibilisiert, dass die Wahl der richtigen Energieform ein zentraler Schritt auf dem Weg zur Treibhausgasneutralität in Deutschland bis zum Jahr 2045 sein wird. Durch den Einsatz energieeffizienter Geräte und Technologien wie LED-Lampen, Wärmedämmung und intelligente Thermostate können wir unseren Energieverbrauch erheblich reduzieren. Dies führt nicht nur zu Kosteneinsparungen, sondern auch zu einer geringeren Belastung der Umwelt.

# ”

**Die Wahl der richtigen Energieform ist ein zentraler Schritt auf dem Weg zur Treibhausgasneutralität in Deutschland.**

# 2

## Solarstrom und Wärmepumpe

Eine Solaranlage auf dem Dach oder die Installation einer Wärmepumpe können dazu beitragen, den eigenen Energieverbrauch aus erneuerbaren Quellen zu decken. Der Überschuss an erzeugter Energie kann sogar ins Stromnetz eingespeist werden, was zu zusätzlichen Einnahmen führen kann.





# 3

## Holz und recycelte Baustoffe

Neben der Energieeffizienz spielt aber auch die Materialwahl eine entscheidende Rolle für nachhaltiges Wohnen. Durch die Verwendung umweltfreundlicher Materialien wie Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft oder recycelten Baustoffen können wir unseren ökologischen Fußabdruck verringern. Zudem sollten wir auf langlebige und qualitativ hochwertige Produkte setzen, um einen ressourcenschonenden Lebensstil zu fördern.



Das Wohn- und Geschäftsviertel „Schwabinger Tor“ ist ein Vorzeigeprojekt für nachhaltiges Bauen und Wohnen in München.



# 4

## Vorzeigeprojekt „Schwabinger Tor“

Das Wohn- und Geschäftsviertel „Schwabinger Tor“ ist ein Vorzeigeprojekt für nachhaltiges Bauen und Wohnen in München, das eine Vielzahl an nachhaltigen Prinzipien und Maßnahmen umsetzt. So sind hohe Standards bei der Wärmedämmung, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Minimierung des Energieverbrauchs elementare Bestandteile des Quartiers. Dadurch wird nicht nur der ökologische Fußabdruck reduziert, es entstehen auch langfristige Einsparungen bei den Energiekosten für die Bewohner. Darüber hinaus gibt es großzügige Grünflächen, Bäume und Pflanzen, die nicht nur das Stadtbild verschönern, sondern auch zur Verbesserung der Luftqualität beitragen. Zudem wurden Maßnahmen ergriffen, um Regenwasser zu sammeln und zu nutzen, um den Wasserbedarf zu reduzieren. Und auch die soziale Nachhaltigkeit wird berücksichtigt, indem beispielsweise soziale Einrichtungen und gemeinschaftliche Räume geschaffen werden, um das Miteinander der Bewohner zu fördern. Insgesamt ist das „Schwabinger Tor“ ein gutes Beispiel dafür, dass umweltbewusstes Handeln und ein hoher Lebensstandard Hand in Hand gehen können.



# 5

## Bewusste Konsumententscheidungen

Ein nachhaltiger Lebensstil beinhaltet aber auch eine bewusste Konsumententscheidung. Wir sollten uns fragen, ob wir wirklich jedes Produkt benötigen, das wir kaufen möchten, oder ob es nicht eine nachhaltigere Alternative gibt. Der Kauf von gebrauchten Produkten oder das Teilen von Gegenständen mit anderen trägt ebenfalls dazu bei, Ressourcen zu schonen.



# 7

## Zukunft und Verantwortung

Wer wirklich nachhaltig leben und wohnen möchte, muss einfach raus aus der Komfortzone, muss Anpassungen vornehmen und Investitionen tätigen. Doch es lohnt sich! Durch unsere individuellen Handlungen und Entscheidungen können wir einen bedeutenden Beitrag zum Schutz der Umwelt leisten und dazu beitragen, eine nachhaltigere Zukunft aktiv mitzugestalten. Es liegt in unserer Verantwortung, diese Veränderungen anzustoßen und Vorbild für andere zu sein. Jeder noch so kleine Schritt zählt!



# 6

## Mobilität



Neben all diesen Maßnahmen sollten wir auch unsere Mobilität überprüfen. Die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, Fahrradfahren oder Carsharing sind umweltfreundlichere Alternativen im Vergleich zum individuellen Autofahren. Der Umstieg auf Elektrofahrzeuge trägt dazu bei, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren und die Luftqualität zu verbessern.



**Natalie Schmid** ist Referentin Corporate Social Responsibility bei DONNER & REUSCHEL. Sie fragt sich öfter: Was kann der Einzelne in Sachen Nachhaltigkeit tun?

# WÜNSCHEN SIE SICH AUCH EIN EIGENES KRAFTWERK?

*Egal ob Balkon, Fassade oder Garten – mit Balkonkraftwerken lässt sich ganz einfach und umweltfreundlich Strom für den Hausgebrauch erzeugen. Immer mehr Menschen werden so Teilhaber an der Energiewende, auch dank Lösungen von priwatt und EcoFlow.*



Das ist ein Modul für Balkonkraftwerke von priwatt.



Kay Theuer, 44, gründete 2015 die Agentur twnty Digital. Seit 2020 ist er außerdem Geschäftsführer von priwatt.

**E**rst Modul aufstellen. Dann Kabel anschließen und Stecker in die Steckdose stecken. Danach mit dem selbst erzeugten Strom Staubsauger, Spülmaschine, Kühlschrank oder Computer betreiben, wenn die Sonne scheint – was sie 2022 hierzulande durchschnittlich 2.025 Stunden lang tat. So simpel funktionieren sogenannte Balkonkraftwerke, die auch Balkon-PV-Anlagen, Mini-Solaranlagen oder Stecker-Solargeräte genannt werden. Kein Wunder, dass diese Photovoltaik-Lösung boomt: Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum, hat sich die Zahl der installierten Anlagen hierzulande im ersten Quartal 2023 versiebenfacht. An dieser stark gestiegenen Nachfrage hat auch das Leipziger Unternehmen priwatt partizipiert.

## Ausverkauf in wenigen Wochen

„Nach Beginn von Putins Angriffskrieg auf die Ukraine und der folgenden Energieknappheit und -verteuerung 2022 stieg das Interesse am Thema Stecker-Solar rasant“, bilanziert Geschäftsführer Kay Theuer. „Innerhalb kürzester Zeit waren wir ausverkauft.“ Unter Hochdruck mussten Nachschub bei Lieferanten besorgt, die logistischen Flächen von 200 auf 4.000 Quadratmeter erweitert und Dutzende neue Mitarbeiter eingestellt werden. „Wir sind innerhalb kurzer Zeit in allen Unternehmensbereichen gewachsen. Dass mit der rasanten Expansion auch ein hohes Risiko eingeht, wussten wir.“ Doch letztendlich klappte die große Skalierung so gut, dass priwatt heute zu den deutschen Marktführern für Stecker-Solargeräte zählt.

## Ablehnende Haltung aus Unwissenheit

Dieses rasante Wachstum hätte sich Kay Theuer bei der Gründung von priwatt Mitte 2020 nicht träumen lassen. „Damals hat das Produkt vor allem für eins gesorgt: viele Fragezeichen. Bei den Netzbetreibern, bei denen man unsere Anlagen anmelden muss, gab es aus Unwissenheit eine ablehnende Haltung.“ Trotzdem waren sich Kay Theuer und seine Mitgründer Niklas Hoffmeier und Lukas Hoffmeier, der ursprüngliche Ideengeber für priwatt, einig: „Wir wollen allen Menschen mit erschwinglichen, leicht zu



installierenden, steckerfertigen Produkten die Teilhabe an der Energiewende ermöglichen. Denn größere PV-Anlagen, für die man als Privileg umfangreichere Dachflächen braucht, schließen viele aus.“

#### Bis zu 200 Euro weniger Energiekosten

Für ein Set von privatw reichen zum Aufstellen oder Anbringen der Balkonkraftwerke, die Fassade oder der Garten. Bestandteile sind meist zwei Solarmodule, ein Wechselrichter, der den erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom umwandelt, und Kabel zur Steckdose. Bei der notwendigen Registrierung im Marktstammdatenregister und beim Netzbetreiber unterstützt privatw seine Kunden mit dem eigenen, kostenlosen Anmeldeservice. Zu wichtigen Fragen bietet privatw zudem leicht verständliche Erklärvideos und informative Blogbeiträge. „Mit ihrem Balkonkraftwerk können Kunden jährlich rund 10 bis 15 Prozent des Eigenverbrauchs und bis zu 200 Euro Energiekosten einsparen“, so Kay Theuer. „In vier bis sechs Jahren hat sich die Anlage amortisiert.“ Ein steckerfertiges privatw-Komplettpaket mit zwei Modulen gibt es ab 728 Euro. Nutzer brauchen nur einen Zähler mit Rücklaufsperrung oder einen Zweirichtungszähler. Bei Anmeldung der Stecker-Solaranlage wird vom Netzbetreiber geprüft, ob der vorhandene Stromzähler geeignet ist.

#### Den Ausschlag gibt das gute Gefühl

Für die Kunden von privatw steht neben dem wirtschaftlichen Aspekt insbesondere der Nachhaltigkeitsgedanke im Vordergrund. „Das gute Gefühl und Wissen, einfach und schnell einen eigenen Beitrag zur Energiewende zu leisten, ist unseren Kunden wichtig“, so Kay Theuer. Derzeit sind 75 Prozent der Klientel Eigentümer, der Rest Mieter. Interesse haben auch Wohnungsgesellschaften bekundet, weil Balkonkraftwerke laut Kay Theuer „Wohnraum attraktiver machen“.

#### Balkonkraftwerk als Beitrag zu einer grüneren Zukunft

Auch EcoFlow ist Anbieter solcher Solarlösungen für zu Hause. Zunächst schaffte das Unternehmen, das 2017 von einer Gruppe von Ingenieuren gegründet wurde, als Spezialist für tragbare Solarpanels und Stromspeicher den Sprung in die Führungsposition der Branche. Erfolgsbooster war deren Positionierung als Sicherheits-Backup und Vorbereitung auf Stromausfälle, als steigende Energiepreise und unsichere Gasversorgung 2022 das Bedürfnis weckten, unabhängiger vom Stromnetz zu sein. Mittlerweile werden Produkte in mehr als 100 Märkten weltweit vertrieben. Die Erweiterung des Produktportfolios und weitere innovative Entwicklungen sind geplant, um den sich wandelnden Bedürfnissen der Kunden zu entsprechen.



**Balkonkraftwerke bieten dem Einzelnen die Möglichkeit, erneuerbare Energiequellen für eine grünere Zukunft zu nutzen.**

#### Positionierung als Sicherheits-Backup

Auf Europas größter Fachmesse für Batterien und Energiespeichersysteme kündigte EcoFlow im Juni den Marktstart für sein „erschwingliches Heimspeicher-Solarsystem“ PowerOcean an. Seine Kapazität von 5 kWh ist je nach Leistungsbedarf und Geldbeutel durch Anschluss von bis zu neun Akkupacks erweiterbar. „Wir glauben, dass Balkonkraftwerke eine vielversprechende Zukunft haben. Sie bieten dem Einzelnen die Möglichkeit, erneuerbare Energiequellen zu nutzen und einen Beitrag zu einer grüneren Zukunft zu leisten“, so EcoFlow-Sprecherin Magda Teresa Partyka. „Wir erwarten ein anhaltendes Wachstum und Interesse, da Umweltbewusstsein und Energieunabhängigkeit immer wichtiger werden.“

#### Klimaneutrale Stromversorgung als Ziel

Diese Aussicht passt zur nationalen PV-Strategie, die Umweltminister Robert Habeck im Mai 2023 vorstellte. Laut ihr soll die Stromversorgung 2035 nahezu klimaneutral sein, also durch erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff erfolgen. Deshalb hat die Bundesregierung beschlossen, deren Anteil am Brutto-Stromverbrauch Deutschlands von heute knapp über 40 Prozent auf 80 Prozent bis 2030 zu verdoppeln. Hierfür sind auch 215 Gigawatt installierter Photovoltaik-Leistung vorgesehen. Das bedeutet, dass innerhalb weniger Jahre der jährliche PV-Ausbau von gut 7 Gigawatt 2022 auf 22 Gigawatt verdreifacht werden muss.

#### Vision einer nachhaltigen Welt

Auch Balkonkraftwerke, bei denen laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz bald Bürokratie entfallen soll, können zu diesem Ziel beitragen. Denn schnell und einfach installiert, wandeln sie auf niedrigrschwelligem Niveau die Energie der Sonne über die Steckdose in nutzbaren Strom um. „Mein Sohn ist sieben und versteht schon, wie ein Balkonkraftwerk funktioniert“, freut sich Kay Theuer. Deshalb laufen bei privatw derzeit Gespräche mit Schulen und Kindergärten, um auch dort Balkonkraftwerke zu installieren und so das Thema Photovoltaik unter dem Motto „Dein Handeln macht dich zu Klimaretter“ schon bei den Kleinsten anschaulich zu machen. Für den zweifachen Vater ist das ein weiterer Grund, trotz hoher Belastung viel Spaß bei seiner Arbeit zu haben. Und mit privatw weiter die „Vision einer nachhaltigen und umweltgerechten Welt“ zu verfolgen.



MEHR LEBEN AUF DEM FIRMENGELÄNDE!

# GRAU WIRD GRÜN

AUTORIN: *Antoinette Schmelter-Kaiser*

**Von Feuchtbiotopen über Bienenvölker und Blühwiesen bis zu Nistkästen, Steinhäufen und Wildwuchs: Unternehmen können auf ihrem Gelände aktiv zu mehr biologischer Vielfalt beitragen. Das Projekt LIFE BooGI-BOP informiert, begleitet und vernetzt sie dabei und macht Biodiversität auf Firmengeländen zum Thema.**

## Firmen erschließen neue Lebensräume

Frage: Was verbindet die Deutsche Bahn, Decathlon, die Ikea Industry und den PERI und SOKA-BAU, einen Anbieter für Berufsausbildung und betriebliche Altersversorgung in der Baubranche? Antwort: Diese Unternehmen sind zwar in sehr unterschiedlichen Branchen tätig und vermarkten voneinander abweichende Produkte oder Dienstleistungen. In einem Bereich haben sie aber ein gemeinsames Anliegen: Sie bemühen sich um eine naturnahe, biodiversitätsorientierte Gestaltung ihrer Firmengelände, um der lokalen Fauna und Flora wichtige Lebensräume zu bieten.

## Besonders großer Schwund in Europa

Diese werden aufgrund widriger Faktoren wie zunehmende Besiedelung und Bebauung, Umweltverschmutzung und Klimawandel immer mehr zur Mangelware. Laut International Panel for Biodiversity and Ecosystem Services könnten eine Million Arten in den nächsten Jahrzehnten verschwinden, wenn sich der Zustand der Ökosysteme weiter verschlechtert. Weil in Europa als einem der stärksten zersiedelten Kontinente bis zu 80 Prozent der Fläche für Verkehrsinfrastruktur, land- und forstwirtschaftliche Produktion, Siedlungsflächen und Industriegebiete genutzt werden, ist hier der Schwund besonders groß. Gewillte Unternehmen können aber gegensteuern und in ihrem Umfeld bewusst zu mehr Biodiversität beitragen.

## Für grüne Gestaltung gibt es keine Regeln

„Je nach Standort und Bebauungsplan gibt es Auflagen, welcher Anteil von gewerblichen Grundstücken überbaut oder versiegelt werden darf, und was grün sein muss“, erklärt Dr. Thomas Schaefer vom Global Nature Fund, einer 1998 gegründeten internationalen Stiftung für Natur-, Umwelt- und Tierschutz. „Wie dieses ‚Grün‘ gestaltet sein muss, ist nicht geregelt.“ Üblich seien Rasen, geschnittene Koniferen und Hecken aus nicht-einheimischen Gehölzen oder simples „Abstandsgrün“ für die Garantie-Distanz zum nächsten Gebäude – alles keine idealen Habitate für Insekten, Vögel oder andere Tiere. Was Tiere zum Wohlfühlen brauchen, sind Lebensraumvielfalt mit Wildwuchs, Totholz, Steinhäufen und Blühwiesen.

## Von Informationen über Beratung bis Austausch

„Interessierte Unternehmen können einen Selbstcheck machen, sich informieren, beraten und begleiten lassen, um ihre Gelände fit für biologische Vielfalt zu machen“, erklärt Dr. Thomas Schaefer. Für einen „systematischen Ansatz“ gibt es Schulungen für Garten- und Landschaftsbauer ebenso wie eine Publikation in Kooperation mit der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. In einem Netzwerk werden Anlaufstellen wie Dienstleister, Lieferanten, Kampagnen, aktive Kommunen, Umweltverbände und -initiativen zusammengebracht. Für Austauschmöglichkeiten sorgte auch die zweitägige, hybride Konferenz „European Green Premises“ Mitte September 2022 mit über 100 Teilnehmenden. „Wir haben noch kein Unternehmen getroffen, dem das Thema schnuppe war“, fasst Dr. Thomas Schaefer zusammen.

## Das Know-how für ökologisch sinnvolle Maßnahmen

Um Firmen den Unterschied bewusst zu machen und das notwendige Know-how für ökologisch sinnvolle Maßnahmen zu vermitteln, ist der Global Nature Fund Teil des Teams von LIFE BooGI-BOP: Dieses Projekt mit dem vollständigen englischen Titel „Boosting Green Infrastructure through Biodiversity-Oriented Design of Business Premises“ fördert die naturnahe Gestaltung von Firmengeländen zum Schutz der biologischen Vielfalt als Teil grüner Infrastrukturen in Europa. Getragen wird es seit Juli 2019 vom EU LIFE-Programm, dem Finanzierungsinstrument der Europäischen Union für Umwelt und Klimaschutz. Projektländer sind Deutschland, Österreich, die Slowakei und Spanien.

## Insektenhotels, Streuobstwiesen und Wildsträucher

Bei Maßnahmen zur biodiversitätsorientierten Gestaltung ist die Bandbreite seiner Erfahrung nach groß – je nach Gelände und den finanziellen oder personellen Möglichkeiten im Unternehmen. „Jede einzelne ist wertvoll. Aber je mehr es sind, desto besser“, macht der promovierte Biologe klar. Bei Ansoerge Logistik in Singen seien Insektenhotels und Nistkästen für Vögel oder Fledermäuse installiert, invasive Pflanzen entfernt, artenreiche Blühmischungen gesät, Bäume gepflanzt und Bienenvölker angesiedelt worden. Ein gelungenes Beispiel von Biodiversität auf einem Firmengelände. Eine weitere Erfolgsgeschichte ist für Dr. Thomas Schaefer SOKA-Bau in Wiesbaden, wo fast 100 Prozent der offenen Fläche naturnah sind und dafür ein Feuchtbiotop, eine Streuobstwiese und eine Insekten- und Vogeltränke angelegt wurden, Wildsträucher und Stauden wachsen. Zusätzlich sind die Dächer der kompletten Liegenschaft und Teile der Fassaden begrünt.

# BERÜHREND NACHHALTIG: BAUTEN AUS LEHM

AUTORIN: *Antoinette Schmelter-Kaiser*

*Anna Heringer ist Idealistin und baut am liebsten mit Lehm. Architektur versteht sie als ein mächtiges Werkzeug für den Wandel und die Verbesserung unserer Lebensbedingungen – auch in Deutschland!*

**W**enn Anna Heringer ein neues Projekt angeht, hat sie immer die Frage im Kopf: „Was braucht der Ort?“ Außerdem fokussiert sie sich bei ihren „maßgeschneiderten“ Entwürfen auf die Nutzung lokaler Materialien und hat aufgrund dessen „gewisse Limits“. Abgesehen davon greift sie aber weder auf ein bewährtes Repertoire noch einen bestimmten Formenkatalog zurück. Stattdessen macht sich die Architektin „komplett leer“, nimmt einen großen Batzen Ton und gibt ihm mit den Händen eine Form. Dabei lässt sie sich von ihrem Bauchgefühl leiten und spürt, „wenn es innerlich Klick macht“, ihr also plötzlich eine passende Idee kommt. Diese Vorgehensweise vergleicht sie mit einem Koch, der sich aus einem vollen Kühlschrank bedient und daraus ohne Rezept ein leckeres Gericht zubereitet – allerdings kein Anfänger, sondern einer mit Erfahrung, weil man für ihre intuitive Herangehensweise zuvor „viel gesehen und ausprobiert haben muss“, sagt Anna Heringer.

#### Luftige Schule, filigranes Hostel...

Mit diesem kreativen Konzept sind ihr besondere Bauten gelungen wie eine luftige Schule und ein geschwungen geformtes Therapiezentrum für Behinderte aus Lehm sowie Bambus in Bangladesch, drei filigrane Bambuskonstruktionen für ein Hostel in China, ein schlicht-schönes Gästehaus aus Holz und Lehm für das Ayurveda-Kurzentrum RoSana in Rosenheim oder der Prototyp für einen Gebärraum aus Lehm, der mit Hunderten kleiner, roter Holzschindeln verkleidet auf einer Wiese in der Nähe des Frauenmuseums Hittisau steht. Sie alle sollen mit ihren Materialien die „Menschen berühren“, ein Gefühl der Geborgenheit geben und sie idealerweise beim Entstehungsprozess einbeziehen – seien es ortsansässige Handwerker, seien es Gemeindeglieder vom Kind bis zum Senior, die zum tausendsten Geburtstag des historischen Doms in Worms einen monolithischen Altar aus Stampflehm errichtet haben.

#### Das Missing Link: Lehm

Den Werdegang von Anna Heringer haben mehrere Faktoren entscheidend beeinflusst. Als Mädchen war die 1977 Geborene bei den St. Georgs Pfadfindern im oberbayerischen Laufen, deren Stamm ihr Vater Sepp Heringer gründete. „Bei unseren sommerlichen Zeltlagern haben wir für ein oder zwei Wochen mit einfachen Materialien eine kleine Siedlung gebaut“, erinnert sich Anna Heringer. „In diesem gemeinsamen Prozess entsteht ein echtes Empowerment.“ Nach dem Abitur ging sie ein Jahr nach Bangladesch, um sich bei der NGO-Organisation Dipshikha für einen besseren Bildungsstandard auf dem Land zu engagieren und „das Leben aus einer anderen Perspektive kennenzulernen“. Bei ihrem anschließenden Architekturstudium in Linz lernte sie in einem Workshop von Martin Rauch das Baumaterial Lehm kennen, das sie auf Anhieb als „Missing Link“ empfand und in der Folge als zentrales Thema ihrer Diplomarbeit auswählte. Resultat war der Entwurf für das „Modern Training Institute“ (METI) im bangladeschischen Rudrapur, wo Kinder in den üblichen Schulfächern lernen, aber auch kreativ arbeiten, musizieren und tanzen können.

#### Lehm kann auch ästhetisch überzeugen!

Um dieses Lehm-Bau-Projekt zu realisieren, mobilisierte Anna Heringer ihr gesamtes Netzwerk, sammelte mit den Laufener Pfadfindern und dem Verein Shanti 30.000 Euro und stellte einen Bautrupps zusammen, zu dem auch Studienkollegen und ihr Cousin – ein Korbflechter und Zimmerer – gehörten. „Am Anfang hielt sich die Begeisterung in Rudrapur in Grenzen, weil Schulen dort Prestigeobjekte sind und der Standardvorstellung eines Baus aus Ziegeln und Beton entsprechen sollten“, blickt sie zurück. Doch dann habe im ständigen Austausch mit der Bevölkerung das Verständnis für ihren Ansatz zugenommen, lokale ökologische Ressourcen als Material zu verwenden und einheimische Arbeitskräfte mit ins Boot zu holen. Auch ästhetisch konnte Anna Heringer mit der Kombination aus einer Lehm-Basis überzeugen,

die ein Obergeschoss samt Dach aus Bambusstangen krönt. Farbtupfer sind bunte Stoffbahnen vor bodentiefen Fensteröffnungen und entlang der Raumdecken.

#### Preis für ein weltweit vorbildliches Modell

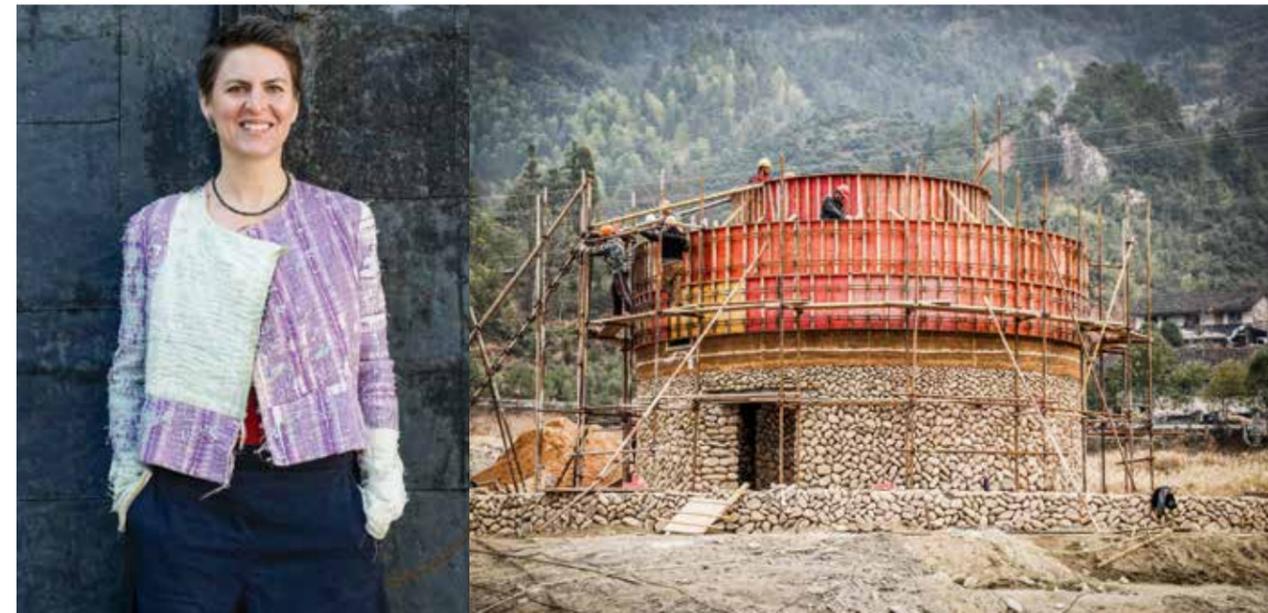
Als hochkarätige Anerkennung bekam sie 2007 den Aga Khan Award für Architektur. In ihrer Begründung lobt die Jury die METI-Schule als „neues und hoffnungsvolles Modell für nachhaltiges Bauen auf der ganzen Welt“. Auf diese Auszeichnung sind mehr als ein Dutzend weitere gefolgt und vor allem im Ausland spannende Projekte. Aber auch hierzulande fasst Anna Heringer immer mehr Fuß. Derzeit arbeitet sie an einem Ausbildungszentrum namens Tatale in Ghana, das von den Salesianern betrieben wird, und dem Campus für Nachhaltigkeit St. Michael in Traunstein mit der Erzdiözese München und Freising als Auftraggeber. In Afrika hat Anna Heringer mit der Herausforderung zu kämpfen, als Architektin genauso anerkannt und ernst genommen zu werden wie männliche Kollegen. In ihrer Heimat sei „wahnsinnig viel Kraft“ gefordert, weil Lehm-Bau zwar eine lange Tradition, aber keine Lobby habe und es noch immer keine behördliche Zulassung für den Campus in Traunstein gibt.

#### Natürliche Materialien aus der Region

Trotz Momenten der Erschöpfung dominiert bei Anna Heringer „ein gutes Gefühl“ und Dankbarkeit für ihren Beruf, in dem für sie „jeder Moment Sinn macht“. Denn als „leidenschaftliche Idealistin“ ist sie der Überzeugung, dass Architektur „ein mächtiges Werkzeug für den Wandel“ und die Verbesserung von Lebensbedingungen ist – möglichst immer unter Verwendung vor Ort vorhandener, natürlicher Materialien. Als Favoriten verwendet sie Lehm, weil der vielerorts rund um den Globus vorkomme, ohne großen Energieaufwand zu verarbeiten und leicht zu formen sei, die Luftfeuchtigkeit perfekt ausbalanciere, sich faszinierend anfühle und rückstandslos recycelt werden könne. „Zu Unrecht gilt Lehm als armes, altmodisches Material, das zum Beispiel Ziegeln



*Architecture is a tool to improve lives.*



unterlegen ist. Für mich kommt es auf die kreative Fähigkeit an, es auf zeitgemäße Weise zu verwenden und das Beste aus ihm herauszuholen“, macht Anna Heringer klar. Konsequenterweise umgibt die Architektin sich auch in ihrer Altbauwohnung in Laufen mit sechs Tonnen dieses Materials, die an den Wänden für ein angenehmes, gesundes Raumklima sorgen und Ruhe ausstrahlen.

#### Heringers größter Schatz: die Unterstützer

Nicht nur wegen dieses Wohlfühlorts kehrt Anna Heringer von regelmäßigen Geschäftsreisen, Lehrveranstaltungen oder Vorträgen im In- und Ausland gerne in ihr Heimatstädtchen zurück, das an der österreichischen Grenze liegt. Weitere wichtige Gründe sind ihre Familie, viele Freunde, das engagierte Team in ihrer Bürogemeinschaft und andere Unterstützer, die für sie „ein total großer Schatz“ sind. Zu ihm gehören auch die Schneidermeisterin Veronika Lena Lang und die Designerin Elke Burmeister, die zu einem weiteren Herzensprojekt beitragen: Dipdii Textiles – Kissen, Jacken und Westen, für die bis zu sechs Schichten getragener Saris und Longis, die Männer als Wickelrock verwenden, per Hand zusammengenäht und bestickt werden. Dieses Upcycling übernehmen Frauen in Nord-Bangladesch, die dank dieser Tätigkeit in ihren Dörfern bleiben können und nicht in städtischen Zentren der Textilproduktion abwandern müssen.

#### Poesie statt Perfektion

Statt uniformen, schnellebigen Modetrends zu folgen, ist jedes Stück von Dipdii bewusst individuell und drückt mit einer farbenfrohen, strukturierten Oberfläche, zu der auch fadenscheinige Stellen gehören, vielfältige Lebensgeschichten aus – Poesie statt Perfektion. „Die Motivation für meine Arbeit ist es, Architektur und Design als Medium zu nutzen, um das kulturelle und individuelle Vertrauen zu stärken, die lokale Wirtschaft zu unterstützen und das ökologische Gleichgewicht zu erhalten“, resümiert Anna Heringer. „Für mich ist Nachhaltigkeit ein Synonym für Schönheit und Schönheit ein formaler Ausdruck von Liebe.“

ZUM ESSEN ODER LIEBER DAMIT

# BAUEN?

*Baumaterial aus Zunderschwämmen? Geht. Der Berliner Exzellenzcluster Matters of Activity untersucht die innere Aktivität natürlicher Materialien wie Pilzen oder Reis – Naturbaustoffe mit großem Potenzial!*

**B**erlin-Mitte, Sophienstraße 22a: Im loftähnlichen Zentrallabor des Exzellenzclusters Matters of Activity verteilt sich beim Workshop „Ferment Activity Club“ eine bunt gemischte Gruppe um einen langen Holztisch. Zu ihr gehören u.a. eine Biotechnologin, ein Visual Artist, eine Architekturtheoretikerin, eine Chemikerin, eine Kulturwissenschaftlerin und eine Produktdesignerin. Unter Anleitung von Maxime Le Calvé, der promovierter Sozialanthropologe und Theaterwissenschaftler ist, und der Food-Künstlerin Akko Roku wird erst gekochter Naturreis mit einer Schimmelpilzkultur namens Koji vermischt. Dann hält die amerikanische Soziologie-Professorin Hannah Landecker, die auch zu Biotechnologie und -wissenschaften forscht, einen Vortrag über Abhängigkeiten im Metabolismus. Als Beispiel schildert sie die Interaktion von Körperzellen, die sich beim Stoffwechsel in Darmschlingen sowohl abgrenzen als auch durchlässig sind. Schließlich dürfen die Teilnehmer die Naturreis-Koji-Mischung mit gekochten Sojabohnen verkneten und in Gläser füllen, wo sie ein Jahr lang zu Miso-Paste reifen sollen.

#### Neue Ideen, interdisziplinär entwickelt

Dass Geistes- und Naturwissenschaftler mit unkonventionellen Ansätzen kooperieren und Theorie und Praxis eng verschränkt werden, ist bei Matters of Activity grundlegende Konstante. „Hier wird versucht, alles zusammenzubringen“, erklärt Maxime Le Calvé. Die interdisziplinäre Konstellation findet der Franzose „super aufregend“, denn sie lässt ihm viel Forschungs- und Gestaltungsfreiheit. Dazu gehört, sich auch für fachfremde Themen zu begeistern, gegenseitig Fragen zu stellen und gemeinsame Projekte zu entwickeln. Dieser Austausch hat Le Calvé neben der Faszination für Fermentation zur Beschäftigung mit bildbasierter Neurochirurgie und der Idee zu einem Instrument gebracht, das „fühlt und schneidet“. Dieses hat er mit der Visual-Anthropologin Yoonha Kim und einem Team von Physikern, kreativen Programmierern und Ton-Künstlern als Teil der Ausstellung „Stretching



**Dr. Maxime Le Calvé,  
Sozialanthropologe  
und Theaterwissen-  
schaftler**

Materialities“ mit Virtual Reality nachvollziehbar gemacht. Denn ein wichtiger Bestandteil seiner Arbeit ist, Erkenntnisse international zu kommunizieren.

#### Die intelligenten Eigenschaften der Natur

Diese Aufgabe haben außer Maxime Le Calvé über zwei Dutzend anderer Doktoranden und Postdocs, die bei Matters of Activity mitwirken. „Ein Viertel stammt aus dem vorhergehenden, 2009 von mir initiierten Exzellenzcluster ‚Bild Wissen Gestaltung‘, andere konnten sich neu bewerben und wurden ausgewählt“, erklärt Prof. Wolfgang Schäffner. Er ist einer der vier Sprecher und Leiter von Matters of Activity. Hierzulande gibt es 57 Exzellenzcluster von 34 Universitäten, welche die Deutsche Forschungsgemeinschaft fördert, sieben davon in Berlin. „Sie alle adressieren wichtige Themen unserer Zeit und forschen für die Gesellschaft von morgen. In unserem geht es um die innere Aktivität von Materialien, die als neue Quelle für innovative Strategien und Mechanismen und zur Entwicklung nachhaltigerer, energieeffizienterer Technologien entdeckt werden kann“, erläutert Prof. Schäffner. Holz z. B. bindet nicht nur Kohlendioxid, sondern reagiert auch auf Feuchtigkeit und Wärme, ist also Baustein, Speicher, Sensor und Motor zugleich. Gezielt eingesetzt, werden diese intelligenten Eigenschaften schon dazu genutzt, dass sich u.a. Jalousien aus dem natürlichen Material schließen, wenn zu viel Licht und Hitze da ist, und sich öffnen, wenn beides weniger wird.

Mit Pilzfäden aus an Bäumen wachsenden Zunderschwämmen lässt sich Baumaterial in Ziegelform züchten. Es macht Mörtel überflüssig, weil sich die einzelnen Elemente verbinden. Generell sind Mikroorganismen ein extrem schnell wachsendes Material, das zu 100 Prozent nachhaltig und vielseitig verwendbar ist; Biofilme können in jeder Form wachsen und mit ihrer Zellulose u.a. als Verpackungsmaterial dienen. Leichtbauten aus natürlichen Fasern ermöglichen weiche Strukturen, die mit geringem Materialaufwand ebenso nachgiebig wie stabil sind, sich dynamisch anpassen und in Architektur, Design oder Ingenieurwesen eingesetzt werden können.

#### Gesucht: Alternativen zu Beton und Stahl

Mit all diesen Ideen, die in der Natur vorkommende Prinzipien aufgreifen, will Matters of Activity einen Gegenpol zu Materialien wie Stahl, Eisen, Beton oder Kunststoff aufzeigen. Deren Entwicklung und Nutzung in den letzten 200 Jahren „basiert auf der Idee, die Kontrolle über Materialien zu haben und sie zu formen, also gefügt machen zu können“, so Prof. Schäffner. „Dafür ist aber extrem viel Energie u.a. aus Erdöl nötig. Außerdem sorgen sie für große Abfallmengen, die schwer oder nicht recycelbar sind. Mit dieser doppelten Problematik fährt unsere Gesellschaft an die Wand. Die modernen Techniken der Passivierung von Material sind für den erschöpfenden Verbrauch von Ressourcen und Energie verantwortlich.“ Bei Matters of Activity untersuchen mehr als 40 Disziplinen in sechs Projekten systematisch Designstrategien für aktive Materialien und Strukturen, die sich spezifischen Anforderungen und Umgebungen anpassen. Mit elementaren Praktiken wie Weben, Filtern und Schneiden werden sie in ihrem Aufbau und in ihrer Funktionsweise betrachtet, analysiert und über mehrere Skalen hinweg mögliche Anwendungen entworfen, um „mit der Aktivität des Materials klug umzugehen“, so Prof. Schäffner. Über die Fülle der Ideen und Aktivitäten informiert fortlaufend die Seite [www.matters-of-activity.de](http://www.matters-of-activity.de).



EINEN GARMI,  
BITTTE

*GARMI heißt ein Roboter, der uns in Zukunft helfen soll, auch im Alter selbstbestimmt zu leben. Und nicht nur er. Die Geriatronik bietet modernste Technik für barrierefreies Wohnen auf hohem Niveau.*

**AUTORIN:** *Karen Cop*

**Z**uerst die gute Nachricht: Laut Meldung des Bundesministeriums für Gesundheit ist die Lebenserwartung bei Geburt in Deutschland in den letzten 60 Jahren um 12 Jahre gestiegen. Die schlechte: 2022 waren etwa 5,1 Millionen Menschen pflegebedürftig, 0,5 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Der Pflegestand ist Gegenwart und wird wachsen, wenn die „Babyboomer“ älter werden. Dabei hat keine Generation je zuvor so selbstbestimmt gelebt wie diese.

#### **Selbstbestimmt sein statt ins Pflegeheim**

Einer der Babyboomer ist Viktor Wohlmannstetter, 64 Jahre alt, Experte in Sachen Planung von Gesundheitseinrichtungen. Für ihn ist der Wunsch, auch im Alter selbstbestimmt zu leben, Beruf und Herzensangelegenheit: „Die meisten Menschen sehen das Pflegeheim nicht als Traumoption, sie wollen zu Hause bleiben“, sagt der Geschäftsführer von LongLeif GaPa gGmbH ([www.longleif.de](http://www.longleif.de)). Als solcher hat er den „Teufelskreis“, in den

viele Seniorinnen und Senioren geraten, sehr genau im Blick. Eine von LongLeif beauftragte Studie bei 4.000 Befragten in Garmisch-Partenkirchen machte deren Probleme deutlich: „Mobilitätseinschränkungen, Vereinsamung, Abgehängtsein, wenn man bei der Digitalisierung nicht mitkommt“, um mit Wohlmannstetter nur ein paar Beispiele zu nennen. Auch das Gesundheitssystem stößt immer öfter an seine Grenzen, während die Menschen älter werden.

#### **Modellkommune Garmisch-Partenkirchen**

Garmisch-Partenkirchen hat schon heute einen Altersdurchschnitt wie Gesamt-Deutschland voraussichtlich in zehn Jahren. Aber der Landkreis ist nicht nur deshalb Modellkommune. Günter und Ingeborg Leifheit gründeten 1985 eine Stiftung mit der Auflage, das Vermögen von 57 Millionen Euro für Projekte einzusetzen, die dem Wohl der Garmisch-Partenkirchener Seniorinnen und Senioren dienen und die Lebensqualität für ältere und pflegebedürftige Menschen auf verschiedensten Ebenen

fördern soll – „jetzt und in der Zukunft“. Schon seit einigen Jahren bietet LongLeif deshalb die Wohnberatung LIVING PLUS und zeigt in einer Musterwohnung vor Ort, was technisch bereits möglich ist, wenn Bewegungseinschränkungen den Alltag beschwerlich machen oder gar in den Rollstuhl zwingen. In der Musterwohnung können Regale nach unten fahren und Herdplatten hoch und vieles mehr. Modernste Technik für 100.000 Euro ist hier zu erleben. Viktor Wohlmannstetter: „Wir haben ein elektronisch hochstellbares Aufstehbett in ein Standard-Bettgestell eingebaut, aber auch einfache technische Geräte werden erprobt, z. B. ein kleines, über Infrarot gesteuertes Wägelchen, das hinter Ihnen herfährt und transportiert, was Sie brauchen.“

#### **GARMI, der feinfühligste Roboterassistent**

Einfach nennt er es im Vergleich zu GARMI, dem sanften Roboterassistenten mit der gefühlvollen Hand oder „intelligentem Tastsinn“, wie Professor Dr. Sami Haddadin seine bahnbrechende Entwicklung nennt. GARMI



Viktor Wohlmannstetter,  
Geschäftsführer der LongLeif GaPa



stoppt mit einer Nadel Millimeter vor einem Luftballon und übt ansonsten ganz praktisch in der Musterwohnung, dem „Menschen zu dienen“, wie Viktor Wohlmannstetter Günter Leifheit zitiert. Der Assistenzroboter trifft Menschen mit Demenz und verschiedenen anderen gesundheitlichen Einschränkungen und lernt, ihnen so zu helfen, dass sie möglichst lange zu Hause leben können. GARMi kann sie bedienen, ihnen den Puls messen und im Notfall einen Arzt rufen. Er trägt einen Gürtel mit vielen hilfreichen Werkzeugen und spielt sogar Schach. Außerdem wird der robotische Assistent Pflegekräfte entlasten, z. B. mit seinen nimmermüden, starken Armen, damit diese wieder Zeit haben, ihre eigentlichen zwischenmenschlichen Aufgaben zu erfüllen. Und vieles mehr, zunehmend mehr. Die TU München ist mit dem Leuchtturmprojekt Geriatronik im Forschungszentrum in Garmisch-Partenkir-

chen aktiv; das Thema Pflegenotstand trifft hier bereits seit 2018 auf innovative Robotik und künstliche Intelligenz (KI); seitdem ist der Forscher Direktor des neu gegründeten Munich Institute of Robotics and Machine Intelligence (MIRMI) der TUM.

#### Das Living Lab von TUM und LongLeif

„Alles, was mit Menschen interagiert, braucht ein Verständnis des Menschen“, sagt Professor Haddadin. Nicht nur sein Forschergeist gepaart mit Sinn für pragmatische Praxis und sympathische Menschlichkeit kann als einzigartiger Glücksfall bezeichnet werden, auch das Zusammentreffen all dieser Persönlichkeiten und Möglichkeiten auf einem großen Areal: Die LongLeif GaPa gGmbH plant und baut gemeinsam mit der Technischen Universität München ein Campus-Gelände, das durch seine Verzahnung von Forschung, Lehre und Praxis

ein deutschlandweit einzigartiges „Living Lab“ ist. Das Bahnhofsareal West für den LongLeif-Campus wurde bereits vor drei Jahren gekauft. Auf dem rund 30.000 Quadratmeter großen Gelände lernen Mensch und Technik, miteinander zu leben und über den modernen Status quo hinaus zu wachsen. Mehrere hundert Wohnungen werden gebaut, die sowohl für Menschen wie Roboter barrierefrei sind.

Aber es soll keine Forschungskonserve entstehen, kein abgelegenes Seniorendorf, sondern ein Ort mit Flaniermeile, Fuß- und Radwegen sowie Bildungs- und Forschungszentren. „Lebendig, nur barrierefrei!“, betont Viktor Wohlmannstetter. Studierende und Pflegekräfte können auf dem neuen Campus den Umgang mit Roboter unterstützen, Techniken ausprobieren und die künstliche Intelligenz die Bedürfnisse der Menschen kennenlernen. Dafür werden „Reallabore entstehen, in denen Alltags-



Von links nach rechts: Prof. Dr. Sami Haddadin, Prof. Thomas Hofmann, Präsidenten der Technischen Universität München, und GARMi bei einem telemedizinischen Test. GARMi kann die Vitalfunktionen messen und Ärzte können durch die telemedizinische Verbindung Erste Hilfe leisten.

situationen, Friseurbesuch oder das Zuhause durchgespielt werden können. Es wird eine kontrollierte Umgebung, ein Angebot nicht nur für uns, sondern auch an externe Forscher“ (Wohlmannstetter).

#### Zukunft zum Mitmachen und Anfassen

„Am Anfang haben viele Menschen ein wenig Angst, aber die Akzeptanz wächst, wenn man erlebt, wie GARMi agiert; wie er mit Punkt und Strich zeigt: ‚Ich hab’s verstanden‘ und beispielsweise ein Bier serviert.“ Der Mensch sei nun mal ein bequemes Wesen: „Wenn der Roboter Komfort bietet, wird er ihn einsetzen.“ Auch Staubsauger & Co. sind nichts anderes als robotisches Werkzeug des Menschen. Aus der ersten Waschmaschine wurden Milliarden. Auch das robotische Assistenzsystem könnte vervielfältigt werden, wenn die künstliche Intelligenz einmal so ausgereift ist, dass sie für

alle nutzbar ist und die Wirtschaft aktiv wird. „Ein Kind lernt Schritt für Schritt für sein Leben, aber ein erster Roboter für Tausende andere, denn seine KI ist für alle Roboter nutzbar, die nach ihm hergestellt werden“, sagt Viktor Wohlmannstetter. Prof. Haddadin drückt es so aus: „Systemintelligenz sorgt in den neuartigen KI-Algorithmen dafür, dass sie die Fähigkeiten ähnlich wie der Mensch in wenigen Schritten lernen. Ich sehe nahezu unendliche Möglichkeiten in diesen Technologien. Es liegt dann wieder an uns Menschen, sie auch zum Wohle aller richtig und verantwortungsbewusst einzusetzen.“

#### Einen GARMi, bitte!

Dass GARMi einmal verordnet wird wie eine Orthese oder ein Rollstuhl ist natürlich Zukunftsmusik. Bei dem Thema werden die Pflegekassen mitreden, und diese gilt es erst einmal zu überzeugen – so die Erfahrungen der LongLeif-



**Ein Kind lernt Schritt für Schritt für sein Leben, aber ein erster Roboter für Tausende andere, denn seine KI ist für alle Roboter nutzbar, die nach ihm hergestellt werden.**





MEHR ALS WOHNEN –  
GENOSSENSCHAFT  
VERBINDET

*Aus Vielfalt wird eine hybride Einheit: KoDörfer kombinieren kleine Häuser, großzügige Gemeinschaftsflächen und inspirierendes Miteinander in einer Genossenschaft. Der Architekt Patric F.C. Meier macht es möglich.*

**V**iele Köche verderben den Brei? Diese Meinung teilt Patric F.C. Meier nicht. Im Gegenteil. Sein Büro agmm Architekten + Stadtplaner hat sich bewusst auf die Arbeit mit Baugemeinschaften spezialisiert. „Mir gefällt, dass man als Architekt bei der Arbeit mit Baugruppen nicht von den Vorstellungen und Launen Einzelner abhängt“, begründet er seine Vorliebe. „Stattdessen geht es darum, wie in einem Chor möglichst schön gemeinsam zu singen, aus Vielstimmigkeit Einstimmigkeit zu machen.“ Überdies sei es kostengünstiger, mit anderen zu bauen. Dachterrassen, Werkstätten oder Waschräume können zusammen genutzt werden.

#### Rückzugsmöglichkeiten und Schnittmengen

Rückzugsmöglichkeiten genauso wie Schnittmengen bei vielen Themen zu haben – das findet Patric F.C. Meier bei einer gemeinschaftlichen Wohnform ideal. An seinem Wohnort München haben sich seiner Erfahrung nach die Rahmenbedingungen für entsprechende Projekte aber so verändert, dass es „einem die Luft abschneidet“, denn die Preise seien „vollkommen irre“. Entsprechend groß war sein Wunsch, „wieder zu normalen Konditionen loslegen zu können“. Fündig wurde er 2016 in einem überregionalen Versteigerungskatalog mit einem Grundstück zwischen Boltenhagen und Wismar, nur 800 Meter vom Ostseestrand entfernt.

#### Akquise mit viel Überzeugungskraft

„Die Gegend sagte mir nichts. Aber zum Kaufpreis von 200.000 Euro inklusive Bebauungsrecht konnte man nicht viel falsch machen“, blickt er zurück. Dennoch





habe er bei Veranstaltungen quer durch die Republik all seine Überzeugungskraft gebraucht, um Mitstreiter für das erste baugemeinschaftliche Feriendorf Deutschlands zu akquirieren. Schließlich taten sich 13 Menschen zusammen, um unter dem Projektnamen „MeerLeben“ nachhaltige Holzhäuser nach bauökologischen Kriterien zu errichten, die sich einen Gemeinschafts-, Grill- und Spielplatz sowie eine Obstbaumwiese teilen, auf trennende Zäune verzichten und über ein eigenes Internetportal an Gäste vermieten.

#### Eine Begegnung mit fruchtbaren Folgen

Als Patric F.C. Meier Interessenten über den zweiten Bauabschnitt von MeerLeben informierte, folgte auch Frederik Fischer der Einladung, ein Berliner Journalist und Gründer, der nach neuen Möglichkeiten zum Leben und Arbeiten auf dem Land suchte. Eine Begegnung mit Folgen. Gemeinsam mit Patric F.C. Meier und seiner Partnerin Katrin Frische entwickelte er das Konzept der KoDörfer: Ansammlungen kleiner Häuser mit großzügigen Gemeinschaftsgebäuden und -flächen, die, umgeben von Natur, ruhig liegen, aber durch einen Bahnhof gute Anbindung an die nächste Großstadt haben sollten, das Ganze genossenschaftlich erworben und organisiert.

#### Geeignete, erschwingliche Standorte

Über ihre innovative Idee erschien 2018 ein Artikel im Magazin KOMMUNAL, das sich an Bürgermeister, Kommunalpolitiker und Verwaltung richtet. Ein halbes Dutzend meldete sich bei dem Team. Dabei kristallisierten sich zwei erste Standorte als geeignet und erschwinglich heraus: Wiesenburg/Mark südwestlich von Berlin und Erndtebrück im südlichen Westfalen – zwei strukturschwache Regionen. Das Herzstück bildet per Zufall je ein altes Sägewerk, das als Gemeinschaftsküche,

Coworking-Space oder Yoga-Raum dienen soll. Auf dem Gelände verteilen sich zudem freistehende Holzhäuser, die sich als Gruppen Innenhöfe teilen.

#### Klein, aber geschickt gestaltet

„Sie sind mit 25, 51 oder 71 Quadratmeter klein, ihre ein bis drei Wohnräume aber geschickt gestaltet und durch Terrassen ergänzt“, erklärt Patric F.C. Meier. „Ein Konzept mit acht aufeinander abgestimmten Außenfarben zur Auswahl sorgt dafür, dass es nicht kunterbunt wird und einander zugewandte Fassaden harmonisieren. Die einheitliche Gestaltung mit wohngesunder Architektur ist aus Kostengründen minimalistisch und standardisiert, bietet aber alles, was man für ein gutes Leben braucht.“ Für Synergieeffekte sorgen außerdem Selbstversorgergärten, Gästeappartements und weitere Angebote, die von allen genutzt und geteilt werden können.

#### Einheit in der Vielfalt

Credo der KoDörfer ist ein „wohlwollendes und inspirierendes Miteinander“ mit viel Selbstwirksamkeit in einem kostengünstigeren, grünen Umfeld, die Einheit in der Vielfalt, aber auch die Vielfalt innerhalb einer Gruppe Gleichgesinnter. Weil das verstanden und gelebt werden will, gibt es einen „Onboarding“-Prozess. So kann sich die VielLeben e.G. als übergeordnete Genossenschaft ein Bild der Interessenten machen. Diese können sich darüber klar werden, was zum „Neuen Leben & Arbeiten auf dem Land“ gehört und wie sich das finanzieren lässt.

#### Besonders geeignet für Digitalarbeiter

Mindestens 30 Prozent der Finanzierungskosten des gewünschten Haustyps, die sich voraussichtlich zwischen 135.000 und 330.000 Euro bewegen, müssen in die Genossenschaft eingebracht werden, überdies fällt

monatlich Wohngeld an. Die Resonanz auf die Projekte ist groß, in Wiesenburg sind alle Grundstücke vergeben. Die Altersspanne der KoDörfler reicht von Kleinkindern bis zu Rentnern, die Mischung der Berufe von der Musikerin bis zum IT-Manager. Besonders geeignet sind KoDörfer laut Frederik Fischer für Digitalarbeiter, die entweder selbstständig sind oder viel im Homeoffice arbeiten können. „Bedarf und Interesse sind da“, freut sich Patric F.C. Meier.

#### Viel Tolles entsteht

Es gibt zwar Wermutstropfen wie die langwierige „Schaffung von Baurecht“, die er in Wiesenburg „erleiden musste“, wo im Herbst der erste Spatenstich erfolgen soll. In Erndtebrück wurde das komplizierte Baurecht-Prozedere an die Gemeinde delegiert. Auch steigende Zinsen, Eigenkapital-Forderungen, Material- und Handwerkerpreise erschweren derzeit das Planen. Doch das ändert nichts an der Überzeugung von Patric F.C. Meier, dass auch in ländlichen Regionen gerade „viel Tolles entsteht“: Weitere KoDorf-Projekte sind im Gespräch, um die er sich im Team mit Frederik Fischer und Katrin Frische als „Ermöglichere“ kümmert.

#### Weitere sinnstiftende Aufgabe

Außerdem bringt er sich mit ihr bei einer weiteren für ihn sinnstiftenden Aufgabe ein: Borgo Batone – einem verfallenen toskanischen Dorf, das mit seinen 16 Gebäuden, Olivenhainen, Pergolen, Weinstöcken, Lorbeerhecken und Blumenbeeten aus seinem Dornröschenschlaf aufgeweckt und als pulsierender Ort der Begegnung und Inspiration wiederbelebt werden soll. Als Devise gilt auch dort: „Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile.“



**Fündig wurde Meier 2016 in einem über-regionalen Versteigerungskatalog mit einem Grundstück zwischen Boltenhagen und Wismar, nur 800 Meter vom Ostseestrand entfernt.**





# GOLDFINGER, BUDDHA UND EIN RETTER AUS ÄGYPTEN

*Vor zehn Jahren öffnete das Hotel „The Chedi Andermatt“ seine Pforten, um aus einem verwaisten Schweizer Alpental eine internationale Destination zu machen. Ob es gelungen ist? Die Antwort lesen Sie hier.*

**AUTOR:** *Dr. Hans Christian Meiser*

**A**ls Samih Sawiris, ein ägyptischer Unternehmer, dessen Familie das Telekommunikations-, Bauwesen- und Hotelgewerbe-Unternehmen Orascom gehört, im Jahr 2005 erfuhr, dass ein ganzes Schweizer Tal nach einer neuen Bestimmung suchte, zögerte er nicht lange und entschloss sich, hier ein Resort zu verwirklichen, wie es die Schweiz noch nicht gesehen hatte. Es sollten entstehen: sechs Hotels, 42 Apartmenthäuser, ca. 30 Villen, ein Hallenbad sowie ein 18-Loch-Goldplatz – alles zusammen ein Investment von 1,8 Milliarden Schweizer Franken, zu dem sich noch einmal 130 Millionen gesellten, mit denen das Skigebiet Andermatt-Sedrun ausgebaut und modernisiert wurde. Die Rechnung scheint aufzugehen, denn seit der Eröffnung im Jahr 2013 sind Hotel und Wohnungen zwar noch teurer als damals, aber nicht umsonst nach wie vor heiß begehrt; und der Strom der internationalen Touris-

ten fließt nach Corona wieder, auch um das exorbitante Haus zu bestaunen, das den schönen Namen „The Chedi“ trägt. Zudem wandert die heimische Bevölkerung nicht mehr ab, sondern sieht wieder eine Zukunft in der eigenen Region.

## Buddhismus in den Alpen

Im Buddhismus ist ein Chedi eine Andachtshalle, wobei nicht nur die Architektur, sondern auch die darin stattfindende geistige Sammlung gemeint ist. Und genau dies wurde in Andermatt durch die Fusion von asiatischen Elementen mit alpinem Chic verwirklicht. So steht nun an der Stelle des ehemaligen Hotels „Bellevue“, das 1986 abgerissen wurde, das Werk des Stararchitekten Jean-Michel Gathy, der es meisterhaft verstand, das Lokale mit dem Internationalen zu vereinen. Das merkt man sogleich in der riesigen Lobby mit ihrem fast in die Unendlichkeit reichenden Dach, in über 100 Zimmern,

von denen das kleinste 52 m<sup>2</sup> und das größte 134 m<sup>2</sup> aufweist, im ganz und gar asiatischen 2.400 m<sup>2</sup> großen Spa-Bereich und natürlich im Zentrum des gastronomischen Angebots, „The Restaurant“.

## Schweizer Zwillinge und Japan

An den vier Stationen, die „The Restaurant“ zu bieten hat, werden den Gästen kulinarische Köstlichkeiten kredenzt, die zwar international oder indisch geprägt sind, aber gleichzeitig den Schweizer Lokalkolorit nicht vernachlässigen, etwa im „Cheesetower“, einer spektakulären Käsesöhre im Zentrum des Lokals, in dem die besten Käsesorten der Region aufbewahrt und zum Genießen angeboten werden. Zudem verfügt das Chedi über das besonders eindrucksvolle „The Japanese Restaurant“ mit Sushi/Sashimi- und Tempura-Bar, diverse Lounges und weiteren Rückzugsorten, in dem die Zwillinge Dominik Sato und Fabio Toffolon japanisch inspirierte Kochkunst



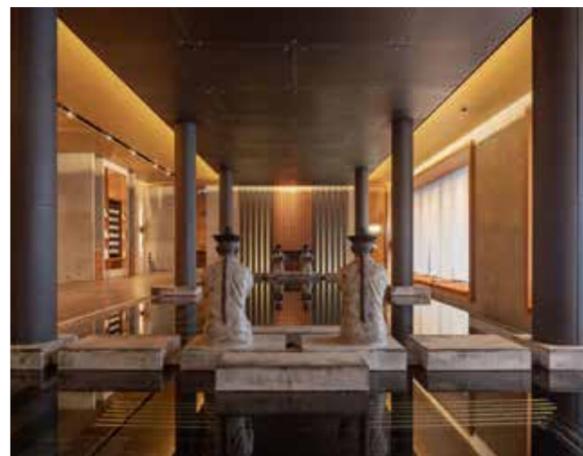


Region und Internationalität, meisterhaft vereint von Architekt Jean-Michel Gathy



Die Dependance von „The Restaurant“ liegt spektakulär auf dem 2.344 Meter hohen Gütisch.

Auf welcher traumhaften Weise Zen glücklich machen kann, lernen die Gäste im ganz und gar asiatisch gestalteten, 2.400 m<sup>2</sup> großen Spa-Bereich.



Im Sommer einzigartig: das Golfspiel auf der 18-Loch-Anlage mitten im Tal, umgeben von diesem grandiosen Alpenpanorama.



Sawiris zeigt, wie sich sanfter Tourismus entwickeln kann, wenn man eines in den Vordergrund stellt: den Menschen.

anbieten, die bislang mit einem Michelin-Stern und 17 Gault&Millau-Punkten ausgezeichnet wurden. Da die beiden aber erst 33 Jahre alt sind, ist zu erwarten, dass es nicht dabei bleiben wird.

Ein spektakuläres Erlebnis ist übrigens auch der Besuch der Dependance des Restaurants auf dem 2.344 Meter hohen Gütisch. An diesem Ort z. B. Sake aus der berühmten Sammlung des Hotels zu nippen, gehört zu den gastronomischen Erlebnissen, die man nie vergisst. Außerdem gibt es eine berühmte Sammlung von Zigarren und Spirituosen, allesamt verwaltet von Elmir Medunjanin, der es meisterlich versteht, die Kulturgeschichte dieser Genussmittel zu erzählen. Lauscht man seinen Worten, ist man fasziniert davon, was sich die Menschheit alles ausgedacht hat, um ihrem trüben Schicksal zu entgehen.

**Auf höchstem Niveau: Skifahren und Golf in Andermatt**

Da man aber – auch wenn es noch so schön ist – nicht den ganzen Tag im „The Chedi“ oder seinen Restaurants verbringen kann, stellt sich die Frage, was Andermatt winters und sommers zu bieten hat. Im Winter natürlich die grandiose Skiarena Andermatt-Sedrun mit dem fast 3.000 Meter hohen Gemsstock und dem nicht weniger schönen, schon erwähnten Gütisch (2.344 m), dem Cuolm Val (2350 m) oder dem Snowpark Sedrun. Das Hotel offeriert mit seinen „Sik-Butlern“ einen ganz besonderen Service: Man kann die gesamte Ausrüstung direkt im Hotel ausleihen, die Anpassung erfolgt ebenfalls vor Ort. Luzern, Zürich oder Mailand sind durch die perfekte Lage von Andermatt in 1,5 Stunden zu erreichen.

Im Sommer und Herbst wird das Golfspiel mitten im Tal auf der schönen, von einem grandiosen Panorama

umgebenen 18-Loch-Anlage zum Vergnügen, schon allein durch den kurzen Anfahrtsweg vom Hotel aus. Dann gibt es noch das Musikfestival „Swiss Alps Classic“, diverse Oldtimer-Rallyes, die eigentlich nicht mehr so recht in die klimaneutral gewollte Zeit passen, und für Cineasten die Suche nach der ehemaligen Dorftankstelle „Aurora“. Hier wurde eine Szene für den James-Bond-Film „Goldfinger“ mit Sean Connery und seinem Aston Martin DB5 gedreht.

**Sanfter, nachhaltiger Tourismus à la Sawiris**

Was Samih Sawiris, der ja schon mit dem Roten-Meer-Resort El Gouna einen großen Erfolg aufweisen kann, in der Schweiz geleistet hat, ist durchaus spektakulär, aber vielmehr noch ist es zukunftsweisend. Denn Sawiris zeigt, wie sich ein sanfter Tourismus entwickeln kann, wenn man eines in den Vordergrund stellt: den Menschen, dem das Ganze dienen soll, damit er (wieder) verstehen lernt, dass er ein Teil dessen ist, das ihn umgibt. Und das er schützen soll, damit es ihn schützt. Samih Sawiris ist ein Goldfinger, aber einer, der auf der guten Seite steht. Es ist sein Ziel, sein Unternehmen „Andermatt Swiss Alps“ zu 100 Prozent nachhaltig zu machen, weshalb es auch einen jährlichen Fortschrittsbericht „Andermatt Responsible“ gibt, in dem sämtliche Umweltkennzahlen der Gruppe aufgeführt werden. Das geht von Ladestationen für Elektrofahrzeuge bis zu „mybuxi“, einer Mischung aus Bus und Taxi für die Bewohner der Gotthardregion, von der „Take The Train“ Kampagne bis zum Hybrid-Pistenbully. Wer so genau dokumentiert, hat kein Greenwashing im Sinn, sondern will tatsächlich etwas für die (Um-)Welt tun.

# ARID EDEN

DAS PARADIES IN DER WÜSTE

*Sonnenaufgang über einer riesigen roten Düne. In der Ferne dösen ein paar Oryx-Antilopen in der Morgenkühle. Der Blick vom Dune Camp ist atemberaubend schön. Doch in den Lodges der Wolwedans Collection werden nicht nur Abenteuer-Urlauber glücklich. Aus den Einnahmen finanziert Stephan Brückner seine Vision einer blühenden Ökonomie für die Wüste.*

# WEITBLICK

FÜR HORIZONT IN JEDER HINSICHT

DUNE CAMP Candlelight-Dinner bei Sonnenuntergang und aufgehendem Sternenhimmel

**AUTOREN:** Milena Sovric & Gerd Giesler

**R**iesig, leer, geheimnisvoll und vielerorts weltentrückt – Namibia ist das Land der grenzenlosen Freiheit. Wirklich? Zwar leben auf 825.000 Quadratkilometern nur knapp 2,5 Millionen Menschen. Doch kaum hat man die Hauptstadt Windhuk verlassen und die geteerten Straßen weichen Schotterpisten, stößt man links und rechts auf Zäune. Dahinter liegt das Land der Farmer und Großgrundbesitzer. Weidezäune, so weit das Auge reicht, sollen das Vieh vor Raubtieren schützen und die Ausbreitung von Seuchen verhindern.

#### Die Vision kam beim Sonntagsbraten

Visionen haben oft eine erstaunlich simple Entstehungsgeschichte. Albi Brückners Vision, eher einem Hobby geschuldet, nahm ihren Lauf beim Sonntagsbraten im Kreise der Familie in Windhuk. Das denkwürdige Mittagessen fand sechs Jahre vor den ersten freien Wahlen statt, die Namibia am 21. März 1990 in die Unabhängigkeit entließen. Das Land war damals im Umbruch, keiner wusste, wohin die Reise gehen sollte, die Immobilienpreise sanken in den Keller. „Das wurde kein gemütlicher Lunch“, erinnert sich Sohn Stephan. Albi, stolzer Besitzer der Namibian Engineering Company, die Industriepumpen und später als Marktführer alternative Energieanlagen entwickelte, hatte kurzerhand für den Preis eines Kleinwagens eine Farm gekauft. Seine Frau war außer sich, eine Ehekrise bahnte sich an. Gorassis, so hieß die Ziegenfarm in der Namib-Wüste, war unendlich groß, unendlich karg, besteht sie doch hauptsächlich aus bizarrer Dünen- und Gebirgslandschaft und ist unendlich weit weg vom bequemen Leben in der Stadt. Doch Albi ging es um mehr als Besitztum. Während andere dem kargen Leben entfliehen wollten, sah er die Chance, in die Wüste zu investieren. Und in den Vorständen der Desert Research Foundation of Namibia (DRFN) und der Namibia Nature Foundation (NNF), in

denen er federführend tätig war, diskutierte man über erste Nachhaltigkeitsideen. Aber nicht genug. Albi kaufte eine angrenzende Farm und noch eine. Und dann riss er die Grenzen nieder. Mehr als 2.500 Kilometer Zäune fielen im Lauf der nächsten Jahre und es entstand mit dem NamibRand-Naturreiservat eines der größten, für Mensch und Tier frei betretbaren privaten Landschaftsschutzgebiete Afrikas. Das brachte Albi allerdings an seine monetären Grenzen. Eine ökologisch sinnvolle Einnahmequelle musste her, um das Projekt weiter voranzutreiben, und so machte er sich 1995 mit seinem jüngsten Sohn Stephan auf, fünf Luxuszelte für Touristen auf einem Dünenkamm mit grandiosem Panoramablick zu erstellen: die Wolwedans Eco-Collection war geboren. Diese Zelte gibt es heute nicht mehr. Die Sammlung spektakulärer Camps und Lodges besteht mittlerweile



PIONIER Stephan Brückner

aus der Desert Lodge, der Mountain View Suite, dem Plains Camp, dem Dune Camp und dem Boulders Safari Camp. Alle Unterkünfte sind für wenige Gäste gebaut. Sie fügen sich behutsam und nachhaltig in die sensible, atemberaubende Landschaft ein. Erbaut aus vorwiegend natürlichen Rohstoffen, wie Holz und Zeltplanen anstelle von Mauern, sowie reetgedeckten Dächern.

#### Ex-Puma-CEO Zeitz unterstützt Wolwedans

Ein Freund der Familie, der für ein europäisches Bankenkonsortium und später im Vorstand der Münchner Reuschel Bank arbeitete, vermittelte einen Kredit und die Kundenbeziehung zu Donner & Reuschel. Albi Brückner konnte somit seine Vorstellung von der Erhaltung empfindlicher Ökosysteme durch nachhaltigen Tourismus ausbauen und auf ein sich selbst finanzierendes Modell umstellen. NamibRand wurde zu einem Vorzeigeprojekt und getreu Albis Devise: „Das letzte Hemd hat keine Taschen“ fand die frisch ins Leben gerufene Wolwedans Stiftung in North-Face-Gründer Douglas Tompkins oder Ex-Puma-Chef Jochen Zeitz philanthropische Unterstützer.

Das Ende einer schönen Geschichte? Keineswegs. Und die Weichen dafür stellte das Schicksal in Berlin auf ziemlich radikale Weise. Stephan Brückner genoss 1996 das Studentenleben in Berlin, nahe daran, den Abschluss sausen zu lassen für einen attraktiven Job in Hongkong. Da kam überraschend ein Anruf vom Vater, der alles änderte: „Entweder du kommst Wolwedans aufbauen, oder jemand anderes übernimmt den Job.“ Stephan kam für 18 Monate. Und blieb. Nach dem Tod des Vaters, im Dezember 2016, übernahm er sogar die Verantwortung für die Collection und den Park.

2019 wurde es stiller und durch die Corona-Pandemie verschwand Wolwedans von der touristischen Bühne. Was war geschehen? Um das herauszufinden, führen wir hin. Per Mail hatte uns Stephan neugierig gemacht:

„Ich habe das Gefühl, dass das PURPOSE Magazin und Wolwedans auf einer sehr ähnlichen Frequenz liegen. Die Themen Glück und Zufriedenheit kann man ja einerseits für sich persönlich erforschen oder man macht sie eben zum Unternehmenszweck. Seit März 2020 ist unser Unternehmensziel das Streben nach Glück. Wolwedans soll diesen neuen Weg beschreiten.“ Und weiter: „Wenn du dein Business auf dieser Grundlage betreibst, dann triffst du ganz andere Entscheidungen.“

Kaum angekommen in der Wolwedans Desert Lodge, erwartet uns Guide Jaggie. Er zeigt uns, dass die Wüste lebt. Zu Fuß stiefeln wir die Dünen auf und ab, lernen Tierspuren im Sand zu deuten, die vom Oryx und der Sidewind-Schlange, aber auch feinste Linien, so wie sie die „tanzende weiße Dame“, eine Spinnenart, hinterlässt.

#### Nicht von dieser Welt: das Boulders Camp

Mittags packt uns Stephan in seinen offenen Jeep und schon geht es los auf tiefsandigen Pisten zu seinem Lieblingsprojekt Boulders. Die zwei Fahrstunden entfernte Lodge besteht nur aus fünf Zeltbungalows, die sich auf einer hölzernen Plattform an einen Berg schmiegen, der aussieht, als habe Goliath Riesermurmeln vergessen. Davor färbt sich im Licht der untergehenden Sonne die Mondlandschaft in immer irrwitzigere Farben. „Versteht ihr jetzt Wolwedans?“, fragt Stephan und springt – ohne die Antwort abzuwarten – hinüber zu einer Gruppe Handwerker. Überall wird gehämmert, gebohrt und gesägt. Aus seinen Augen strahlt ungeheure Willenskraft gepaart mit ansteckendem Optimismus: „In vier Wochen machen wir Boulders frisch renoviert wieder auf!“ Für das Privileg, hier sein zu dürfen, zahlen die Gäste neben der Unterkunft mit Vollpension eine Nachhaltigkeitsabgabe für Park und Stiftung, eine wichtige zusätzliche Einnahmequelle. Später auf der Heart and Home Village Tour durch das Wolwedans-Angestellten-



#### Albi kaufte noch eine angrenzende Farm und noch eine. Und dann riss er die Grenzen nieder.

Dorf erklärt uns Stephan sein „Arid Eden“-Konzept, seinen Plan 2030 für eine wüstenbasierte, blühende Ökonomie.

#### Die Wolwedans Desert Academy

Zunächst denkt man, der Mann hat alle Powerpoint-Präsentationen dieser Welt, die mit Nachhaltigkeit zu tun haben, während der Covid-Zwangspause zu einem großen Plot verschmolzen, bis man plötzlich merkt, dass Stephan das nicht nur lebt, sondern schrittweise umsetzt. In den modernen Schulungsräumen der Desert Academy werden junge Leute aus ganz Namibia in Hotellerie geschult. In den Handwerksbetrieben der Lodges können eigene Ideen umgesetzt und profitabel gemacht werden, wofür es Boni gibt. Der Müll wird organisch kompostiert oder recycelt, wie beispielsweise zerstoßenes Altglas als Füllmaterial in Baustoffen. Eine eigene Abfüllanlage liefert Tafelwasser in die Lodges. Energie erzeugen die Solarpanels aus der eigenen Fertigung in Windhuk. Und in Maltahöhe, der nächsten Stadt mit großen sozialen Problemen, schafft die Wolwedans-Wäscherei neue Arbeitsplätze. Das Wasser kommt dafür aus einer eigenen Pumptanlage, wird nach Gebrauch gefiltert und bewässert so die Anbauflächen der neuen Gärtnerei. Die Einwohner können gegen ein geringes Entgelt auf eigenen Parzellen Gemüse anpflanzen und auf dem Markt an die Lodges verkaufen.

Diese Art von sich selbst finanzierenden Geschäftsideen liebt Stephan Brückner. Und er weiß auch, dass bei aller Gemeinnützigkeit der kommerzielle Gedanke ein wichtiger Motor ist und Tourismus die Maschine.

#### Neue Arbeitsplätze für Einheimische

„In Maltahöhe haben wir mit den jungen Leuten das gleiche Problem wie in Windhuk: Arbeitslosigkeit, Alkohol, Drogen. Auf Wolwedans kommen sie in eine heile Welt. Hier durchlaufen sie drei Jahre intensiver Ausbildung, fangen vielleicht hier zu arbeiten an und sind fünf Jahre dem Wolwedans Way ausgesetzt. Sie lernen, die Werte Achtsamkeit, Arbeitsethik, Gemeinschaft, Kultur und Umweltschutz zu leben.“ Und dann geschieht etwas Ungewöhnliches. Stephan zieht für sein arides Paradies den Vergleich mit dem Stein, der ins Wasser fällt. „Man wirft nur einen Stein und es bilden sich im Wasser viele Kreise. Ich hoffe, dass unsere ausgebildeten jungen Leute gefestigt hinausgehen und diesen Lebensquell weitertragen. Letztlich geht es um ganzheitliche Menschenbildung.“ Was nimmt man von Wolwedans mit außer roten Sand in den Schuhen und Fotos magischer Momente? Es ist die Tatsache, selbst etwas für sich gelernt zu haben, dieser Stolz, dabei gewesen zu sein, die entwaffnende Direktheit von Stephan Brückner erlebt zu haben, die im gehobenen Tourismus selten ist, aber etwas von den Transformationen erahnen lässt, denen sich die gesamte Branche unterziehen muss.

Der Gast verlässt die Rolle des Konsumierenden. Er nimmt und gibt als Teil des Ganzen. Was ist dagegen zu sagen, wenn beim Candlelight-Dinner – der Vollmond steigt gerade wie trunken über den Loosberg – die Brötchen halbiert auf den Tellern der Gäste liegen? Jemand von der jungen Crew in der Küche hat nicht genügend Brötchen besorgt und das Problem kreativ gelöst. Das strahlend unschuldige Lächeln entschädigt allemal. Arid Eden ist nicht nur ein geniales, nachhaltiges Projekt. Es hinterlässt auch beim Gast nachhaltigen Eindruck und ein neues Bewusstsein. Albi Brückner, der auf Wolwedans neben seiner Frau begraben wurde, wäre stolz auf die Fortführung und Krönung seines Lebenswerks.



# FRÜHER TUI, HEUTE HUI



*„Nachhaltige Harmonie“ verspricht die Hauspostille des Musterguts Castelfalfi in der Toskana. Ob das auch stimmt? Kann Luxus Nachhaltigkeit? Eine Suche.*

**AUTOR:** *Hans Christian Meiser*

Es ist kein Luxusresort, kein Hotel, kein Agriturismo, kein Wein- und Olivengut, kein Rückzugsort für (zu) begüterte Individualisten oder Golfspieler. Und doch sind die 1.100 nicht eingezäunten Hektar zwischen Florenz und Pisa all das zusammen und noch viel mehr – so viel, dass der Platz hier nicht ausreicht, um zu schildern, was man im Toskana-Resort Castelfalfi alles entdecken kann, sich selbst natürlich an erster Stelle, dafür ist die Toskana ja berühmt.

**Früher TUI, heute hui**

Das Wichtigste vielleicht aber ist, dass nach dem ursprünglichen Besitzer, der TUI AG, die mit den Gegebenheiten nie so recht etwas anzufangen wusste, nun jemand auftritt, der hier seine Visionen einer besseren Welt verwirklichen möchte: der indonesische Unternehmer Sri Prakash Lohia. Er, der sein Vermögen u.a. mit Petrochemie (PET-Flaschen) und Textilien verdiente, laut Forbes-Liste auf Platz 395 der reichsten Menschen dieser Welt geführt wird und lieber im Stillen wirkt, hat nun begonnen, in der Toskana eben das zu schaffen, was später durchaus als Vorbild für andere Gegenden dienen kann: nachhaltige Harmonie eben.

**NACHHALTIGKEIT AT ITS BEST**

**Und wie wird diese nun in Castelfalfi realisiert? Hier ein kleiner Auszug aus den Aktivitäten:**

- 100-prozentige Selbstversorgung mit Wasserressourcen (Quellen) in ganz Castelfalfi: Das Landgut produziert mithilfe von Wasseraufbereitungsanlagen selbst Trinkwasser, das dann an die verschiedenen Gebäude verteilt wird. Außerdem stammt das Wasser für die Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen und des Golfplatzes aus Dämmen, die zum Auffangen von Regenwasser angelegt wurden.
- Biobau-Prinzipien bei allen Bau- und Renovierungsarbeiten.
- Biomassekraftwerk aus Holz in allen Einrichtungen. Das innovative Heiz- und Kühlsystem wird mit Holzhackschnitzeln betrieben, die im Umkreis von 50 Kilometern um das Anwesen gesammelt werden.
- Die genutzten Rohstoffe in den Restaurants kommen aus einem 15 Kilometer entfernten Radius, was die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Transport von Waren reduziert.
- Vollständig biologischer Anbau gemäß den Richtlinien des Ministeriums für Landwirtschaft, Ernährung und Forstwirtschaft.
- Beseitigung aller Pestizide, auch auf dem Golfplatz.
- Wein- und Olivenanbaugebiete (115 Hektar) werden organisch bewirtschaftet.
- Die Rücksichtnahme auf das wertvolle Ökosystem von Castelfalfi ist einer der Grundpfeiler der Planung des neuen Anwesens, aber schon jetzt entsteht hier ein Beispiel für eine perfekt ökologisch effiziente Bewirtschaftung in ganz Italien. Jede Veränderung oder Ergänzung wird an die vorhandene Vegetation angepasst, niemals umgekehrt.
- Die Beleuchtung ist so natürlich wie möglich, um die Dunkelheit und die Nacht nicht zu beeinträchtigen, da diese für das Wohlbefinden und die Gesundheit von Gästen, Tieren und Pflanzen entscheidend sind.
- Die Schlüsselkarten sind nicht aus Plastik, sondern aus Holz.
- In den Bädern wird bei den Kosmetika für die Gäste so gut es geht auf Plastik verzichtet.

**Zurück zu den natürlichen Wurzeln**

Das, was vor 2.000 Jahren ursprüngliches Wissen war, welches von den verschiedenen Bewohnern (Etrusker, Römer, Westgoten etc.) angewendet wurde, um ein harmonisches Leben zu führen, das aber nach der Renaissance mehr und mehr in Vergessenheit geriet, soll heute wieder zu neuer Blüte gebracht werden. Auf diese Weise entsteht gerade ein Weltklasse-Anwesen, das durch seinen Vorbildcharakter nicht nur bei internationalen Müßiggängern für Entspannung sorgt, sondern das – auch unter Einbeziehung der lokalen Bevölkerung – Maßstäbe für ein harmonisches Verhältnis von Mensch und Natur zu setzen in der Lage sein wird.

**Philosophie, Kunst und alles mit Genuss**

Isidoro di Franco, der schon zu TUI-Zeiten hier General Manager war, ist in hohem Maße an Philosophie und Kunst interessiert, was sich auch an den großartigen Ausstellungen und Kunstwerken auf dem ganzen Hotelareal festmachen lässt. Und er weiß genau, dass nun eine Zeit angebrochen ist, in der die Botschaft von Castelfalfi in die Welt getragen werden muss; schon alleine deswegen, weil es kaum eine Gegend in der Toskana gibt, die vom Tourismus so verschont geblieben ist wie jene magische Landschaft, in der man nicht nur Golf zu spielen (27 Loch) vermag, sondern die auch jene vier Getreidesorten hervorbringt, welche man als besondere Mischung in Pizza-Gestalt in der Trattoria „Il Rosmarino“ zu sich nehmen kann, was man nicht bereuen wird, ebenso wenig wie den Genuss der lokalen (Bio-)Weine.

**Erkenntnisse in den Hügeln des Lichts**

Fine Dining gibt es natürlich ebenso, im Restaurant „La Rocca“, spektakulärer Blick bis hin zum Horizont, wo sich das Meer befindet, fantastischer Sonnenuntergang inkludiert. Gibt es also nichts zu meckern? Doch, zweierlei fiel mir in diesem Gesamtkunstwerk noch auf.

Es gibt einige Outdoor-Aktivitäten, die ich für überflüssig und zu teuer halte, wie z. B. das Fischen im eigenen See (300 Euro). Und noch etwas zur oben gepriesenen Illumination: In den eben renovierten Zimmern störte mich, dass es unter beiden Nachkästchen ein Licht gibt, das sich nicht ausschalten lässt und so hell ist, dass man schier verrückt wird. Ich weiß, das Nachtlicht ist ein italienisches Hotelgesetz, aber es wäre von Vorteil, wenn es zumindest dimmbar wäre. Irgendwann gelang es mir, diese Lichter mit den oben erwähnten Hotelpostillen abzudecken, und ich fand doch noch zu friedlichem Schlaf ...

**Fazit**

Die Erholung in den Hügeln des Lichts ist intensiv und effektiv, und man merkt erst nach der Rückkehr, wie wenig man braucht, um glücklich zu sein. Eigentlich schade, dass man erst verreisen muss, um zu dieser Erkenntnis zu gelangen. Mein Fazit: Luxus und Nachhaltigkeit widersprechen sich nicht, im Gegenteil, hier helfen die finanziellen Mittel, um wieder zu jenem Leben zurückzufinden, für das wir ursprünglich gedacht waren. Und wenn es uns gelingt, dieses Leben nicht nur im Urlaub zu führen, dann kann man wirklich von harmonischer Nachhaltigkeit sprechen.



Isidoro di Franco, General Manager des Resorts Castelfalfi



**Luxus und Nachhaltigkeit widersprechen sich nicht, im Gegenteil, hier helfen die finanziellen Mittel, um wieder zu jenem Leben zurückzufinden, für das wir ursprünglich gedacht waren.**



**Wie aus Urlaub ein harmonischer Alltag wird? Können Sie hier in Castelfalfi sehen und lernen: [www.castelfalfi.com](http://www.castelfalfi.com)**



**DONNER & REUSCHEL**

PRIVATBANK SEIT 1798