

Architektur-Barometer 30 x10

Die Dialogreihe von GROHE 2020

*Pure Freude
an Wasser*



GROHE

30 Entscheidungsträger der Baubranche
im Gespräch zu jeweils 10 Fragen.

**IM GESPRÄCH MIT SEBASTIAN HÄNDEL
UND MARCUS JUNGHANS, GESCHÄFTSFÜHRER
HÄNDEL JUNGHANS ARCHITEKTEN**

DIGITAL

30 mal 10

INTERVIEW MIT SEBASTIAN HÄNDEL UND MARCUS JUNGHANS

HÄNDEL JUNGHANS ARCHITEKTEN, MÜNCHEN



GROHE: Wie hat sich Ihr unternehmerischer Alltag durch Corona als Architekten verändert?

Sebastian Händel u. Marcus Junghans: Wir sind kurz vor Corona in unsere neuen Büroräume umgezogen, es sind 550 Quadratmeter Bürofläche auf zwei Etagen. Sie waren von einem Tag auf den anderen plötzlich fast leer. Die Krise hat unseren unternehmerischen Alltag also gänzlich verändert, wir mussten die Kommunikation komplett umstellen, sind seitdem nur noch beim Telefonieren, man kommt zu eigentlich nichts anderem mehr. Als Geschäftsführer mussten wir uns plötzlich um ganz neue Themen kümmern: wie und wo unsere Mitarbeiter arbeiten, wie viele ins Büro kommen dürfen und so weiter. Die gesamte Umorganisation hat viel Zeit in Anspruch genommen. Die Kommunikation zu unseren Auftraggebern hat aber weiterhin sehr gut funktioniert, sie waren nach kurzer Eingewöhnung auch in der Lage, über Zoom oder Teams Besprechungen durchzuführen. Dieser digitale Austausch hat sicherlich seine Vorteile, dennoch funktionieren analoge Treffen mit unseren Bauherren hier im Büro einfach besser. Das Home-Office löst leider momentan die repräsentativen Funktionen eines Büros ab. Daraus ergibt sich für uns die Frage, wie wir uns zukünftig als Büro positionieren werden und wie das Arbeitsumfeld des Architekten aussehen wird; eine Entscheidung, die uns jetzt aus den Händen genommen wird.

140 Millionen Euro, etwa zehn Prozent aller für 2020 geplanten Investitionen in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen wurden wegen Corona nicht investiert.

Wie beurteilen Sie die Situation, schließlich Sie sind schwerpunktmäßig im Wohnungsbau tätig?

Wir sind schwerpunktmäßig in München tätig, und hier ist Situation etwas anders als deutschlandweit betrachtet. Wir haben in der bayerischen Hauptstadt einen sehr hohen Wohnungsmangel und der Druck ist – ob mit oder ohne Pandemie – nach wie vor sehr hoch. Wir glauben, dass wir als Wohnungsbauer auch weiterhin viel zu tun haben werden. Wir gehen sogar davon aus, dass der Bedarf an Wohnungen eher noch steigen wird. Sicherlich werden sich aber die Grundrisse verändern; darüber müssen wir nachdenken. Natürlich haben wir auch bemerkt, dass die Geschwindigkeit insgesamt abgenommen hat und dass die einen oder anderen Auftraggeber ein wenig ausharren und erst einmal abwarten möchten, wie sich die Krise weiterentwickelt.

Hundertneunzehn im Dezember 2020 befragte Wohnungsgenossenschaften und sozial orientierte Unternehmen in Deutschland haben zum Besten gegeben, dass sie fest davon ausgehen, dass ihr Geschäftsbetrieb in 2021 deutlich beeinträchtigt sein wird. Und 13 Prozent von ihnen halten auch weiterhin Modernisierungen und Instandhaltungen zurück. Betrifft Sie das in Ihrem Alltag, sind Projekte gestoppt oder abgesagt worden?

Nein, bei uns sind keine Projekte gestoppt oder abgesagt worden, wir haben keinen Auftrag verloren. Projekte, die wir momentan abwickeln, laufen nach wie vor weiter. Von Daher geht es uns gut, wir können nicht klagen. Natürlich würden wir die Projekte schneller abwickeln wollen, aber auch die Mitarbeiter der Behörden arbeiten im Homeoffice, sie sind nur über E-Mail erreichbar oder telefonieren mit ihren Privathandys, weil sie zu Hause kein Bürotelefon haben. Alle Prozesse sind momentan sehr stark eingeschränkt. Neulich hatten wir einen Termin im Landratsamt in München, die Mitarbeiter vor Ort haben nur gestöhnt. Sie bekommen ihre Stapel nicht mehr abgearbeitet und baten darum, keinen Bauantrag mehr zu stellen. Das ist natürlich eine enorme Bremse, alles dauert derzeit länger. Dabei bekommen wir nicht

mehr Geld, nur weil es länger dauert. Das betrifft natürlich unsere wirtschaftliche Situation und macht uns etwas Sorgen; der ganze Output und die Performance, die wir sonst bringen leidet stark unter der Corona-Pandemie. Wir brauchen auf allen Ebenen zwanzig bis dreißig Prozent länger für die Prozesse. Das beschäftigt uns vor allem, weniger, ob Projekte kommen oder nicht. In Bezug auf die Wohnungsbaugenossenschaften als Auftraggeber hatten wir anfangs der ersten Welle natürlich genau die Bedenken, auf die Ihre Frage anspielt. Wir haben uns gedacht, die Mieten gehen zurück, wie soll man dann den Cashflow sichern? Das hat sich aber nach relativ kurzer Zeit irgendwie so eingependelt, dass die Aufträge, die zunächst zurückgehalten wurden, mit einer gewissen Zeitverzögerung wieder ausgelöst wurden. Wie sich Corona mittel- und langfristig auf unsere Auftragslage auswirken wird, können wir derzeit nicht wirklich einschätzen. Gerade im Wohnungsbau sehen wir allerdings derzeit keinen unmittelbaren Einbruch. Die Bereitschaft, bauen zu wollen, ist nach wie vor stark ausgeprägt, nur aufgrund der aktuellen Lage geht das derzeit alles nicht so zügig voran, wie gewünscht.

Wir sprechen in Deutschland nach wie vor von einer Wohnungsnot. Was bräuchte die Bauwirtschaft, um dauerhaft zusätzliche Kapazitäten aufzubauen?

Die Bauwirtschaft hat Personalprobleme, den berühmten Fachkräftemangel, der ja nicht nur uns betrifft, sondern auch den ganzen Rest der Branche. Das führt natürlich immer zu Verzögerungen. Ein weiterer wünschenswerter Aspekt wären die Erleichterungen in den Genehmigungsprozessen und ein ausgeprägter Wille der Verwaltungen, Dinge zu ermöglichen. Wenn keiner will, wird auch nicht gebaut. Da muss man auch die Verwaltungen in die Pflicht nehmen. Eigentlich ist es keine Krise der Quantität, sondern der Qualität. Es wird ja viel gebaut, aber wenn man sich anschaut, wo sich die durchschnittliche Wohnungsanzahl oder die Wohnungsgröße pro Person bewegt, dann ist zu beobachten, dass sie seit dem Krieg ständig ansteigt. Da muss man gegensteuern. Das ist aber nicht nur eine Frage von guter Architektur, sondern eine Frage nach der besseren Verteilung des Wohnraums. Oft wird der Ruf laut, es müssen mehr Genossenschaften und weniger Eigentümer bauen, weil die Genossenschaften ihren Wohnraum flexibler verteilen könnten. Eine Familie, die vierköpfig in eine Vierzimmerwohnung zieht, ist nach zwanzig Jahren nur noch zweiköpfig und kann ggf. die Wohnung tauschen. Im normalen Mietverhältnis wäre die Familie aber nicht bestrebt, umzuziehen, da die Miete in einer kleineren Wohnung gleich oder höher ist. Hier sollten dringend über Förderungen oder steuerliche Vorteile vom Gesetzgeber neue Anreize geschaffen werden, ohne zu sehr in die persönliche Freiheit des Einzelnen einzugreifen. Wir haben Fläche im Wohnungsmarkt, wir müssen sie nur umverteilen. Eine Umverteilung tut natürlich weh, und ist auch von

Teilen nicht gewollt. Aber wenn man das Problem der Qualitätskrise angehen will, muss man diese Umverteilung angehen. Ein Lösungsansatz wie der Mietendeckel verschärft diese Problematik nur, weil er solche Mietverhältnisse zementiert. Außerdem werden Investitionen blockiert. Ein fataler Kreislauf, ein absoluter Blocker!

Der Wohnungsmarkt spiegelt schon lange nicht mehr die Bedürfnisse einer sich geänderten Gesellschaft wider. Können Sie erklären, warum die Branche dem Zeitgeist so hinterherhängt?

Zum einen sehen wir uns gezwungen seit Jahren ähnliche Wohnungen zu bauen und zu planen, weil sie so erfolgreich verkauft werden und den Erwartungshorizont der Bauherren und Verkäufer widerspiegeln. Zum anderen zementieren sich diese Wohnungsgrundrisse auch aufgrund der Förderbestimmungen des öffentlichen oder des geförderten Wohnungsbaus sowie weiterer Zwänge. Wenn wir für die GWG zum Beispiel in München eine Wohnung planen, bekommen wir genau vorgeschrieben, wie groß ein Kinderzimmer, wie groß ein Wohnzimmer, wie groß ein Elternschlafzimmer und wie groß die Erschließungsfläche sein muss. Auch der Badgrundriss ist fixiert, weil er für die GWG genau so optimal ist und sie ihn so maximal billig bauen kann.

Wann hat man aufgehört, im Wohnungsbau zu experimentieren? War es in der Postmoderne, in der man feststellte, dass man mit Wohnen viel Geld machen kann?

Wir befinden uns mit unserem Büro in München in einem ehemaligen Wohnungsbau, der nicht als experimenteller, sondern eher als repräsentativer, wohlüberlegter und guter Wohnungsbau zu bezeichnen war und bis heute ist. Es benötigt im Wohnungsbau keine Experimente, man muss es nur gut machen. Was wir derzeit – bis auf wenige Ausnahmen – immer abgefragt bekommen, ist der kleinste gemeinsame Nenner, und das ist meist reproduzierbar und kapriziert sich darauf, möglichst viel Wohnfläche auf den Bauraum zu schaffen, der durch irgendjemanden begrenzt wurde. Das Ergebnis sieht dann entsprechend aus. Diese Art von Vorgaben erübrigen Experimente. Wenn man etwas Neues entwickeln möchte, müsste man viele Regelungen über Bord schmeißen. Der Investor beabsichtigt aber einen flächeneffizienten Grundriss, z.B.: das Treppenhaus muss so klein wie nur möglich sein, da es die vermietbare Fläche reduziert. Dadurch regelt sich die Erschließung. Man unterliegt insgesamt so vielen Zwängen, von denen man sich verabschieden und stattdessen neu denken müsste. Unter Beibehaltung der immer die Wirtschaftlichkeit im Fokus habenden alten Regeln ist es schwierig, neu zu denken, gerade im durchschnittlichen Wohnungsbau. Letztendlich ist es eine Haltung zum Wohnungsbau, wenn wir in

anständigen Wohnungen leben wollen, dann sollten sie nicht unanständig billig gebaut werden. Solange gesagt wird, ihr könnt gerne rumexperimentieren, aber kosten darf es nichts und ausgenutzt werden muss es optimal, müssen wir uns keine Gedanken zu Experimenten machen. Wenn dann noch von Seiten der Genehmigung die Flächen nicht vorhanden sind und keine Bereitschaft, das Haus einfach ein wenig höher oder breiter zu bauen, wenn also die Rahmenbedingungen unglücklich sind, wird am Ende kein glückliches Haus daraus.

Der Wohnungsbau steht durch Corona vor ganz großen neuen Herausforderungen, weil die Grenzen zwischen öffentlichem und privatem Leben verschwimmen. Wie wird sich dies auf die Wohnarchitektur auswirken?

Corona hat nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch in allen anderen Bereichen auf jeden Fall einen Impact. Wir haben schon die ersten Bauherren, die in den laufenden Planungen den Wunsch äußern, die Wohnungen ein wenig größer zu machen, um auch Platz für eine Rückzugsmöglichkeit zu schaffen. Der unmittelbare Einfluss ist also spürbar – wir benötigen andere Grundrisse in den Wohnungen. Es handelt sich allerdings meistens um private Bauherren, die solche Wünsche für den eigenen Bedarf oder als Bestandshalter zur Vermietung äußern. Die Wohnungsbauunternehmen müssten erst einmal alles über Bord werfen und neue Parameter bekommen, wofür sie aber lange bräuchten, weil es eine grundsätzlich gesellschaftliche Veränderung ist. Bei uns ist es derzeit so, dass wir im Homeoffice bei der Familie arbeiten und einer unserer Söhne letzte Woche beim Homeschooling im Büro saß. Also ist die Situation nicht nur auf das Homeoffice begrenzt. Außerdem sind die Mitarbeiter auch emotional an das Büro gebunden, es ist ebenso ein soziales Umfeld und hat schon einen stark familiären Charakter. Wir legen großen Wert darauf, dass sich unsere Mitarbeiter bei uns wie zu Hause fühlen und gerne ins Büro kommen, was sie auch tun. Insofern wohnen sie auch bei uns im Büro und arbeiten zu Hause. Homeoffice und zu Hause werden verschwimmen und dadurch, kommt es sowohl in der Wohnung als auch im Büro zu einem Mehrbedarf an Flächen. Man könnte in Häusern vielleicht auch Gemeinschaftsflächen außerhalb der eigenen Wohnung schaffen, auf die alle zum Arbeiten zugreifen können. Das ist aber wieder eine Frage der Bewirtschaftung, was letztlich nur Bestandshalter entscheiden können.

Ein chinesisches Sprichwort besagt, dass jede Krise auch eine Kehrseite hat und eine Chance in sich birgt. Worin sehen Sie in der Krise eine Chance für unsere Baukultur?

Wir würden es befürworten, die eingeeengten, standardisierten Wohnformen aufzubrechen und neue Herangehensweisen an die Wohnungen zuzulassen,

auch im geförderten Wohnungsbau. Nicht jede Wohnung muss immer gleich aussehen. Das setzt allerdings mehr Mut bei allen, auch den Vermietern, voraus. Die Krise bewirkt ein Umdenken bei allen und darin sehen wir die Chance, einen Wechsel anzugehen. Ein schönes Beispiel ist eine Genossenschaft in München Giesing, die einen hundert Jahre alten, denkmalgeschützten Altbestand hat. Sie kamen mit dem Wunsch auf uns zu, das Dach aufzubauen. Daraufhin haben wir den Bestand analysiert und gesehen, dass es viele kleine Wohnungen, aber einen Mangel an größeren Wohnungen gibt. Das hat dazu geführt, dass wir im Dach größere Wohnungen planen und die kleineren, sich um den Hof gruppierenden, Balkone bekommen. Die Pandemie hat verdeutlicht, dass die individuelle Freifläche – sei es ein Balkon oder eine Terrasse – ein wichtiges Thema ist.

Wohnungsnot ist kein neues Thema, sie gab es schon in der Vergangenheit. Was können wir aus der Vergangenheit für die Stadtentwicklung der Zukunft lernen?

Wir hatten in den fünfziger Jahren eine ähnliche Krise des Wohnungsbaus, in denen ganz schnell viele Wohnungen gebaut wurden. Wenn wir heute bei diesen Wohnungen anbauen, aufbauen oder umbauen müssen, endet es meistens darin, dass wir sie abreißen müssen. Die vor hundert Jahren gebauten Wohnungen können wir hingegen aufstocken oder umnutzen. Wenn wir also aus der Geschichte lernen wollen, dann sollten wir nicht billigen und schnellen Wohnraum, sondern guten, zeitlosen und großzügigen Wohnraum bauen, mit vielleicht drei Quadratmetern mehr für ein zusätzliches kleines Zimmer, das man gegebenenfalls als Homeoffice nutzen kann. In Bezug auf die Stadtentwicklung sollte man nicht denken, dass die Dichte das Problem ist. Dicht darf es sein, aber in Kombination mit großzügigeren Wohnungen. Gerade wenn sich so viele Menschen in der Stadt auf einem Fleck befinden, benötigen wir mehr Raum in den Wohnungen. Die entstehende Dichte ist dann kein Problem.

Der Wohnungsmarkt ist ein besonders der Spekulation ausgesetzter Markt. Sollte sich der Staat Ihrer Meinung nach wieder stärker in den Wohnungsmarkt einbringen?

Unbedingt, der Staat oder die Städte und Gemeinden müssten viel mehr eigenen Wohnungsbau machen, ihn auch im Bestand halten und nicht wieder verkaufen. Der kommunale und der staatliche Wohnungsbau sollten deutlich gestärkt werden. Allerdings mit der Vorgabe, dass sie nicht nur an der unteren Kostengrenze und untersten Qualitätsgrenze orientiert sind. Stattdessen sollte in dem Bewusstsein anständig gebaut werden, dass die Projekte länger im Bestand gehalten werden und sie möglicherweise nach fünfzig Jahren umgebaut, erweitert oder aufgebaut werden. Das ist

zumindest das Dauerhafteste, was man machen kann und womit man auch am dauerhaftesten eine Stadtentwicklung steuern kann. Sobald Häuser in einzelne Eigentumswohnungen bzw. WEGs aufgeteilt sind, ist jegliche weitere Entwicklung des Baubestands schlichtweg fast unmöglich.

Folgen Sie uns



QUALITÄT

„Die Marke, die in der Sanitärbranche das höchste Kundenvertrauen genießt“ –

Wirtschaftswoche, 2017



TECHNOLOGIE

*„Eines der **Top 50**-Unternehmen, die die Welt verändern“ –*

Fortune Magazine, 2017



DESIGN

*Gewinner von über **400 Designpreisen** seit 2003*



NACHHALTIGKEIT

***Preisträger des CSR-Preises** der Bundesregierung, 2017*

GROHE Deutschland
Vertriebs GmbH
Zur Porta 9
D-32457 Porta Westfalica
Postfach 1353
D-32439 Porta Westfalica
Tel. +49 (0) 571 39 89 333
Fax +49 (0) 571 39 89 999
www.grohe.de

GROHE Gesellschaft m.b.H
Wienerbergstraße 11/A7
A-1100 Wien
Tel. +43 (0) 1 680 60
Fax +43 (0) 1 688 45 35
www.grohe.at

GROHE Switzerland SA
Bauarena Volketswil
Industriestrasse 18
CH-8604 Volketswil
Tel. +41 (0) 44 877 73 00
Fax +41 (0) 44 877 73 20
www.grohe.ch

200202