

# Das Wohnungs- bewertungssystem für Neubauprojekte

*Mehr als gewohnt*

C-1

## Hinweis zum Planungskatalog

Version 2.5 befindet sich aktuell in Bearbeitung. Diese wird maßgebende Veränderungen gegenüber dieser Version enthalten, insbesondere Anforderungen an Flächenspannen und Möblierung, sowie Ausfüllhinweise für das Planungstool. Alle derzeit verfügbaren Unterlagen der Version 2.5 sind maßgebend.

C-2

Terrasse  
11A.0203  
NGF: 1,77 m<sup>2</sup>

Terrasse  
11A.0202  
NGF: 1,77 m<sup>2</sup>

Wohnküche  
11A.0202  
NGF: 27,41 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer  
11A.0201  
NGF: 14,18 m<sup>2</sup>

**baut**

# Das Wohnungs- bewertungssystem für Neubauprojekte

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
HOWOGE im Überblick	8
Neubau im Überblick	10
<b>Wohnungsbewertungssystem</b>	<b>12</b>
Zusammenfassung – Tabelle Reiter 3	13
<b>Harte Faktoren</b>	<b>14</b>
Einführung	14
Bewertung	16
Beispielgrundrisse	18
– 0,5-Zimmer-Wohnung	19
– 1-Zimmer-Wohnung	19
– 2-Zimmer-Wohnung	20
– 3-Zimmer-Wohnung	21
– 4-Zimmer-Wohnung	22
– 5-Zimmer-Wohnung	23
Harte Faktoren – Tabelle Reiter 1	24
<b>Weiche Faktoren</b>	<b>26</b>
Einführung	26
Bewertung	28
Beispielgrundrisse	30
– 0,5-Zimmer-Wohnung	30
– 1-Zimmer-Wohnung	32
– 2-Zimmer-Wohnung	34
– 3-Zimmer-Wohnung	36
– 4-Zimmer-Wohnung	38
– 5-Zimmer-Wohnung	40
Stellvarianten	42
Weiche Faktoren – Tabelle Reiter 2	44
Piktogrammübersicht	46
<b>Sonderformen in weichen und harten Faktoren</b>	<b>48</b>
Einführung	48
Steckbrief Paul-Zobel-Straße 10	50
– 5-Zimmer-Wohnung innovativ	52
– 2-Zimmer-Wohnung barrierefrei	53
Nachwort	54
Impressum	56



## Vorwort

Berlin wächst. So wird laut aktuellen Prognosen die Bevölkerung in der Hauptstadt bis zum Jahr 2030 um rund 260.000 Personen auf rund 3,8 Millionen Einwohner zunehmen.

Eine damit verbundene Herausforderung unserer wachsenden Stadt ist, dass wir in Berlin für alle Generationen neuen bezahlbaren Wohnungsbau brauchen. Für die Menschen, die heute hier leben, aber auch für all jene, die in den nächsten Jahren noch in unsere spannende Stadt kommen werden. Viele Hebel, die Wohnungsbaustrategie und Stadtentwicklungsplan vorsehen, hat das Land Berlin dafür bereits in Gang gesetzt. So soll sich beispielsweise der Wohnungsbestand der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden Jahren durch Zukauf und Neubau von Wohnungen stark erhöhen. Allein die HOWOGE will bis zum Jahr 2025 ihr Wohnungsportfolio von derzeit rund 58.600 Wohnungen auf mindestens 73.000 Wohnungen erweitern. Als kommunales Wohnungsbaununternehmen stehen wir dabei vor der Herausforderung, nicht nur eine Vielzahl an Wohnungen zu bauen, sondern dabei auch die Stadt und ihre Quartiere weiter mit hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, plant und baut die HOWOGE in „Serie“. Zu diesem Zweck entwickeln und nutzen wir Instrumente und Verfahren, die es ermöglichen, den Anforderungen des Wohnungsmarktes hinsichtlich des Einbezugs demografischer Aspekte, Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit gerecht zu werden. Grundlage der Planung neuen Wohnraums ist dabei für die HOWOGE stets die intensive Zusammenarbeit mit den Planern und der Bauwirtschaft. Hinzu kommt der rege unternehmensinterne Austausch zwischen den Unternehmensbereichen Neubau und Bestandsmanagement sowie die gemeinsame Auseinandersetzung mit dem Produkt und zuallererst der Zielgruppe – unseren Mietern. Vor diesem Hintergrund haben wir den Planungskatalog „Wohnungsbewertungssystem“ entwickelt – ein eigener unternehmensspezifischer Standard, der über den Mindeststandard an Größe und Funktionalität von Wohneinheiten der HOWOGE bei Neubauprojekten informiert und als Planungsbasis dient. Dadurch ist es uns möglich, Prozesse zu vereinfachen und qualitativ sowie kosteneffizient für die Zukunft zu bauen.

An dieser Stelle möchte ich dem Bundesamt für Wohnungswesen der Schweiz (BWO – [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)), insbesondere Herrn Felix Walder, dem stellvertretenden Direktor des BWO für die Idee des Qualitätsmaßstabes „Wohnungsbewertungssystem“ und die Unterstützung bei der Übersetzung vom schweizerischen zum berlinischen System danken.

Stefan Schautes  
Leiter Neubau  
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

# HOWOGE im Überblick

Die Zukunft der Metropole Berlin aktiv mitzugestalten und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern, sind zwei wesentliche Aufgaben.

Mit rund 58.600 Wohnungen und über 100.000 Mietern ist die HOWOGE das leistungsstärkste kommunale Wohnungsunternehmen des Landes Berlin und zugleich einer der zehn größten Vermieter in Deutschland. Das Ziel der HOWOGE als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist es, Wohnraum zu bezahlbaren Mieten für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Vor diesem Hintergrund hat das Unternehmen sowohl mit dem Land Berlin als auch mit dem Bezirk Lichtenberg Bündnisse geschlossen, in welchen es sich verpflichtet, Maßnahmen umzusetzen, die bezahlbares Wohnen gewährleisten. Die Zukunft der Hauptstadt mitzugestalten – das ist eine der Hauptaufgaben des Unternehmens.

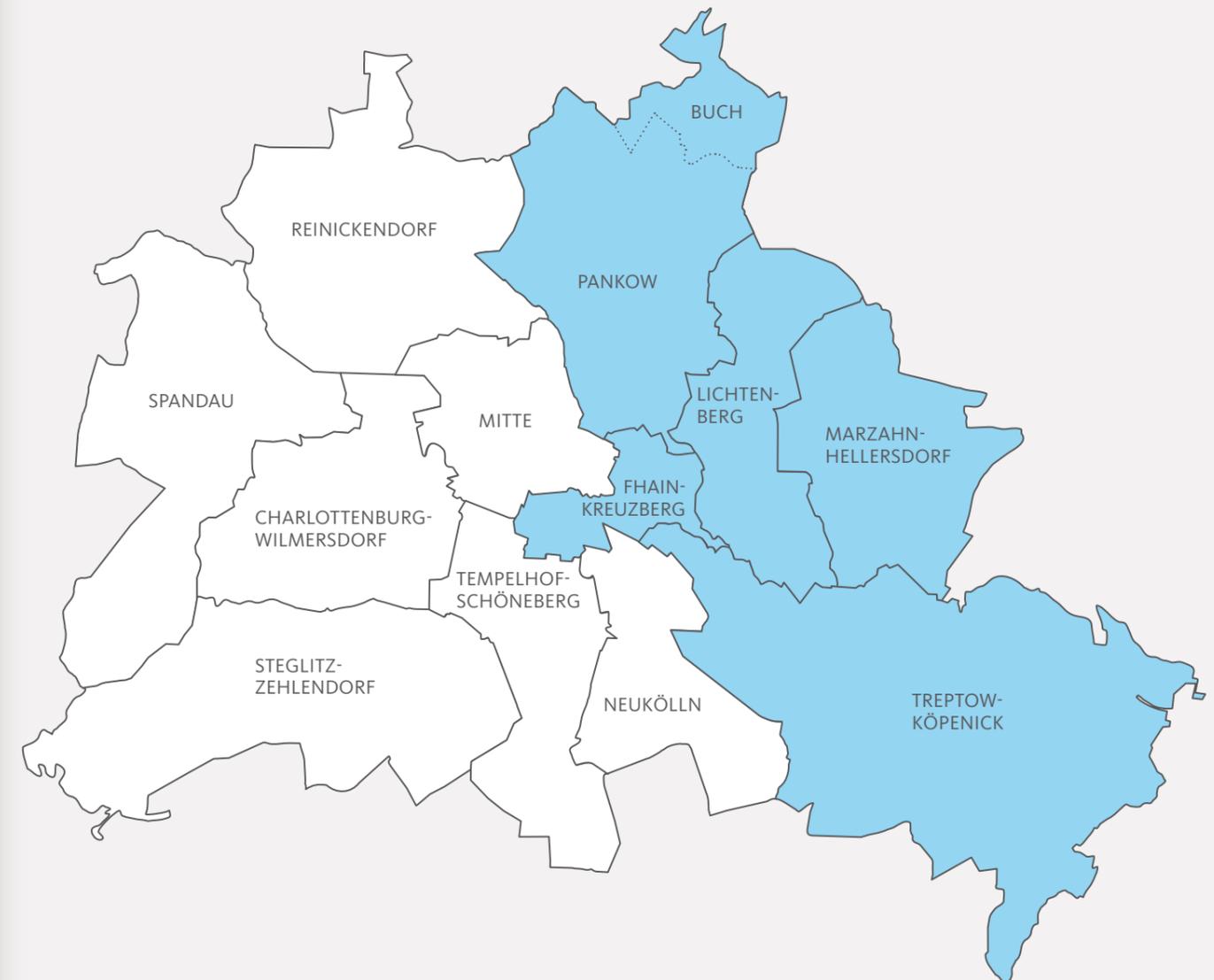
Dabei stehen die strategischen Ziele und Aufgaben der HOWOGE in unmittelbarem Zusammenhang zu den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen der wachsenden Metropole Berlin. In dem Strategiepapier „Agenda 2018“ hat die HOWOGE dafür die internen und externen unternehmensstrategischen Schwerpunkte formuliert. Bestandswachstum, eine systematische Weiterentwicklung und Werterhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes fördert das Unternehmen weiterhin durch einen zielgerichteten Ressourceneinsatz, quartierspezifische Entwicklungsstrategien und eine aktive Portfoliosteuerung. Eine weitere wesentliche Aufgabenstellung besteht darin, die internen Prozesse so auszurichten, dass die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens gesichert ist und die Organisationsstrukturen den erweiterten Ansprüchen in den verschiedenen Unternehmensbereichen gerecht werden.

BESTANDSDATEN ANZAHL	2015	2014
Wohnungen	57.472	56.764
Gewerbeeinheiten	781	779
Eigengenutzte Einheiten	163	159
Garagen, Stellplätze und sonstige	9.119	8.854
BESTAND INSGESAMT	67.535	66.556

WIRTSCHAFTSDATEN IN TAUSEND €	2015	2014
Umsatzerlöse	330,4	318,5
Betriebsergebnis	66.000,0	57.800,0
Jahresüberschuss	65,6	58,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	147.100,0	107.600,0

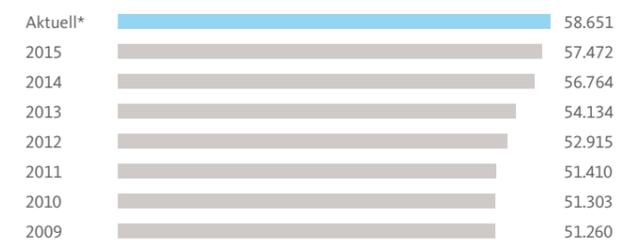
LEISTUNGSDATEN	2015	2014
Zahl der Mitarbeiter	624	625
Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	5,77	5,59
Bruttowarmmiete in €/m <sup>2</sup>	8,04	7,81
Aufwendungen für Instandhaltungen in Mio. €	52,4	48,8

## Im Osten Berlins zuhause



## Entwicklung des Wohnungsbestands

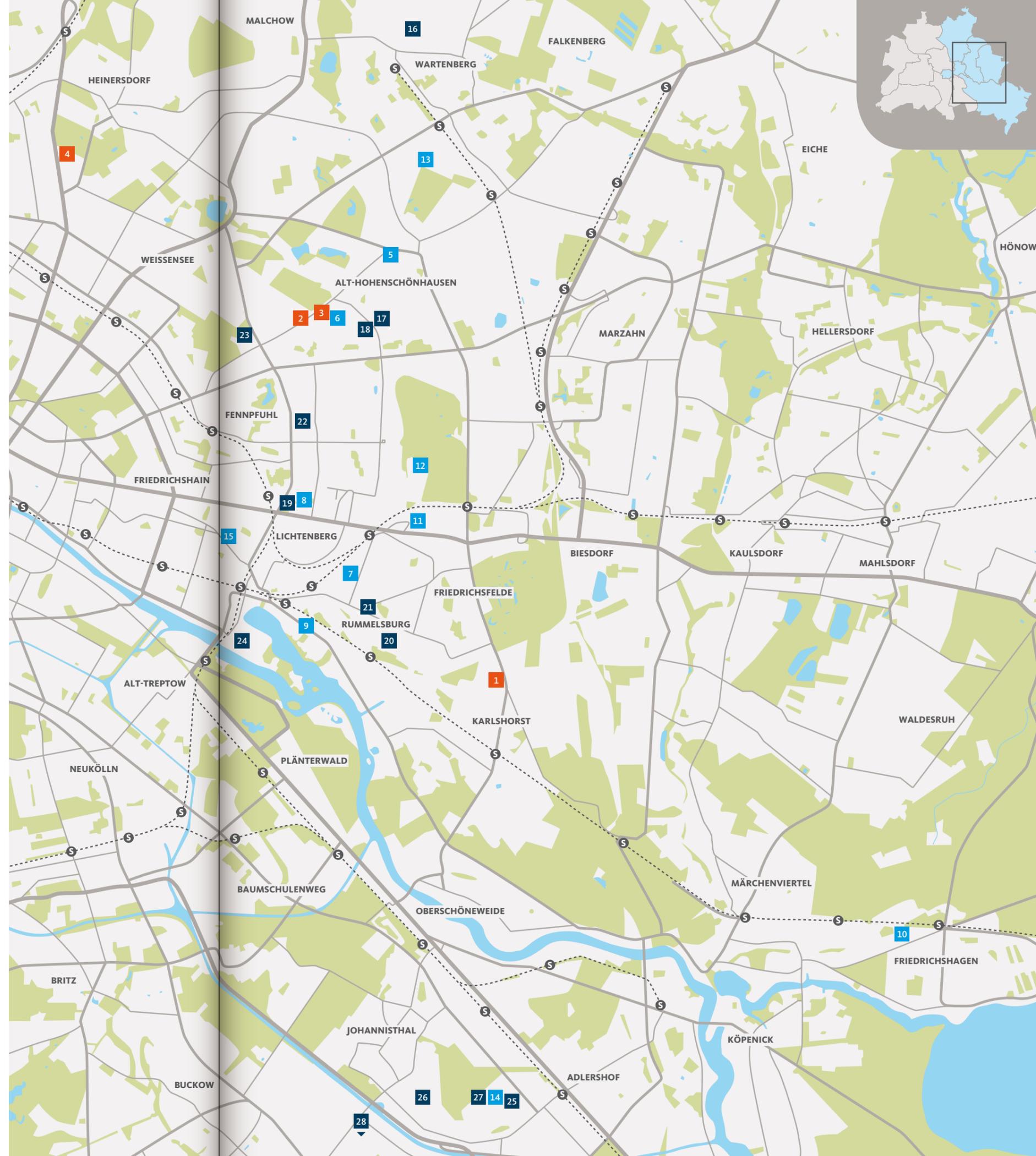
\*Anzahl Stand 1. April 2016



# Neubau im Überblick

- 1** TRESKOW-HÖFE, LICHTENBERG  
414 WE, Bauzeit Mai 2013 bis Juni 2015
- 2** KONRAD-WOLF-STRASSE 78-82C, LICHTENBERG  
157 WE, Bauzeit September 2013 bis Februar 2015
- 3** KÜSTRINER STR. 18/REICHENBERGER STR. 4/5, LICHTENBERG  
108 WE, Bauzeit Juli 2014 bis März 2016
- 4** TRESKOWSTRASSE 26-28, PANKOW-HEINERSDORF  
77 WE, Bauzeit Dezember 2014 bis August 2016
- 5** GÄRTNERHOF, LICHTENBERG  
ca. 172 WE, Bauzeit Mai 2015 bis voraussichtlich Dezember 2016
- 6** KÜSTRINER STR. 17/REICHENBERGER STR. 6, LICHTENBERG  
ca. 76 WE, Bauzeit November 2015 bis voraussichtlich 2017
- 7** EITELSTRASSE/MÜNSTERLANDSTRASSE, LICHTENBERG  
ca. 106 WE, Bauzeit November 2015 bis voraussichtlich 2017
- 8** RATHAUSSTRASSE 12, LICHTENBERG  
ca. 136 WE, Bauzeit November 2015 bis voraussichtlich 2017
- 9** HAUPTSTRASSE 51-59, LICHTENBERG  
ca. 313 WE, Bauzeit Oktober 2015 bis voraussichtlich 2017
- 10** STILLERZEILE 14-28, TREPTOW-KÖPENICK  
ca. 87 WE, Bauzeit Januar 2016 bis voraussichtlich 2018
- 11** ROSENFELDER RING 13, LICHTENBERG  
ca. 113 WE, Bauzeit März 2016 bis voraussichtlich 2017
- 12** LINDENHOF, GOTLINDESTRASSE 2, LICHTENBERG  
ca. 583 WE, Bauzeit Juni 2016 bis voraussichtlich 2018
- 13** MÜHLEGRUND, RÜDICKENSTRASSE 33, LICHTENBERG  
ca. 170 WE, Bauzeit Februar 2016 bis voraussichtlich 2018
- 14** POWERHOUSE, TREPTOW-KÖPENICK  
ca. 128 WE, Bauzeit März 2016 bis voraussichtlich 2017
- 15** FREUDENBERGAREAL, FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG  
ca. 125 WE, Bauzeit Dezember 2015 bis voraussichtlich 2018
- 16** HAGENOWER RING 16-22/KIRSCHGARTEN 2, LICHTENBERG  
Bauzeit voraussichtlich 2016 bis 2017
- 17** GENSLERSTRASSE 17, LICHTENBERG  
ca. 188 WE, Bauzeit voraussichtlich 2017 bis 2019
- 18** NEUSTRELITZER STRASSE 65, LICHTENBERG  
ca. 105 WE, Bauzeit voraussichtlich 2017 bis 2019
- 19** FRANKFURTER ALLEE 135, LICHTENBERG  
ca. 240 WE, Bauzeit voraussichtlich 2017 bis 2019
- 20** DOLGENSEESTRASSE 32-33, LICHTENBERG  
ca. 119 WE, Bauzeit voraussichtlich 2017 bis 2018
- 21** SEWANSTRASSE/SALZMANNSTRASSE,  
Lichtenberg
- 22** PAUL-ZOBEL-STRASSE 9-10, LICHTENBERG  
ca. 70 WE, Bauzeit voraussichtlich 2017 bis 2018
- 23** AM VOLKSPARK PRENZLAUER BERG, LICHTENBERG  
ca. 200 WE, Bauzeit voraussichtlich 2017 bis 2019
- 24** GLASBLÄSERALLEE, FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG  
ca. 98 WE, Bauzeit voraussichtlich 2017 bis 2019
- 25** URBANER HOLZBAU, TREPTOW-KÖPENICK  
ca. 42 WE, Bauzeit voraussichtlich 2017 bis 2018
- 26** STRASSE AM FLUGPLATZ, TREPTOW-KÖPENICK  
ca. 250-300 WE, Bauzeit voraussichtlich 2018 bis 2019
- 27** HERMANN-DORNER-ALLEE, TREPTOW-KÖPENICK  
ca. 400 WE, Bauzeit voraussichtlich 2018 bis 2020
- 28** ANNE-FRANK-STRASSE 6/8/10, TREPTOW-KÖPENICK  
ca. 400 WE, Bauzeit voraussichtlich 2019 bis 2021

**FERTIGGESTELLT** **IM BAU** **IN KONKRETER PLANUNG**



# Das Wohnungsbewertungssystem

Das Wachstum der HOWOGE um ca. 14.000 Neubauwohnungen soll bei hohem Anspruch an städtebauliche und architektonische Qualität „seriell“ erfolgen. Das bedeutet, nachhaltige Prozesse und Werkzeuge für die Zusammenarbeit der HOWOGE mit Planern, der Bauindustrie und den Verwaltungen des Landes Berlin und der Bezirke zur Verfügung zu stellen. Die HOWOGE ist mit dem Wohnungsbewertungssystem in Vorleistung gegangen.

Es ist unser Ziel, Neubauten zu entwickeln, die vielfältige Wohnungstypen beinhalten, bereits existierende Kiezstrukturen ergänzen und städtebaulichen Aspekten gerecht werden. Berlin lebt von seiner Vielfältigkeit. Insbesondere Neubauprojekte müssen dazu ihren Beitrag leisten.

Der HOWOGE Wohnungsbaustandard wird unter Anwendung des Wohnungsbewertungssystems unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, hohen gestalterischen Anforderungen und Vielfalt, nachhaltig zur Bau- und Wohnqualität im Berliner Wohnungsbau beitragen. Als Instrument zur Beurteilung der Planung von Wohnungen und als Maßstab für die Ausschreibung und Bewertung im Wettbewerb dient der Standard – als Grundlage für Entscheidungen. Der ständige Wandel und wechselnde Wohnformen erfordern ein großes Maß an flexibler Gestaltung, um auf derzeitige, aber auch zukünftige Bedürfnisse zu reagieren.

Mit Beginn der HOWOGE-Neubauoffensive und dem Neubau der Treskow-Höfe ist auch die Entwicklung des Wohnungsbewertungssystems in Anlehnung an das schweizerische Wohnungs-Bewertungs-System des Bundesamts für Wohnungswesen gestartet und sukzessive weiterentwickelt worden.

Das System ermöglicht einen objektiven Qualitätsstandard für alle Neubauten der HOWOGE. Es definiert, sichert und prüft die Zielvorgabe für Bau- und Planungsleistungen und gestattet die Vergleichbarkeit der einzelnen Projekte. Zudem garantiert es Effizienz in Architektur und Arbeitsprozessen und schafft so einen optimierten Anfang von Neubauvorhaben.

Als „atmend“ System entwickelt, kann es auf diverse sich ändernde Anforderungen des städtebaulichen Rahmens und auf Bedürfnisse unterschiedlichster Zielgruppen – „den Mieter“ – angepasst werden. Hier vor allem bei der Wohnungstypenzusammensetzung, ihrer Größe und der Möglichkeit der Ausstattung. Dabei spielen insbesondere die Themen Barrierearmut, die Ansprüche an unterschiedliche Formen des Zusammenlebens und die Nutzungsneutralität eine Rolle.

Das „Wohnungsbewertungssystem“ definiert die Anzahl der Wohnungen, den Wohnungsmix und die Größe der jeweiligen Wohneinheit. Wobei Größe und Funktionalität jeder Einheit durch die Fläche der einzelnen Zimmer, deren Möblierung und die zur Verfügung stehende Bewegungsfläche bestimmt wird.

Für die Planer eines Neubauprojektes werden alle relevanten Fakten transparent und nachvollziehbar dargestellt – das Bewertungssystem ist so direkt in den Planungsprozess mit eingebunden. Die Prüfung und Steuerung der Zielvorgabe sowie etwaige notwendige Modifikationen sind leicht identifizierbar und können durch den Anwender einfach vorgenommen werden.

Das System differenziert zwischen harten und weichen Faktoren. Aus der Summe aller bewerteten Fakten ergibt sich der Gebrauchswert. Die Bewertung der einzelnen Fakten wird dabei unterschiedlich gewichtet. Der Gebrauchswert definiert, ob der Mindeststandard erfüllt, nicht erfüllt oder gar übertroffen wurde.

**Gebrauchswert Harte Faktoren** (gewichtete Gesamtpunktzahl / Summe Wichtung) = **1,28**

**Gebrauchswert Weiche Faktoren** (gewichtete Gesamtpunktzahl / Summe Wichtung) = **2,73**

**Gebrauchswert Hard- und Soft-Facts = 2,00**

**Erläuterung zur Bewertung des Gebrauchswertes:**  
 Der Mindeststandard wurde übertroffen >2  
 Der Mindeststandard wurde erfüllt =2  
 Der Mindeststandard wurde nicht erfüllt <2

## Harte Faktoren

Wohnungsmix (%-Anteil)							
	Soll	Plan	Abweichung	Wichtung	Punkte	Gewichtet	
1-Zi.-Wohnung	20%	20%	0%	3	2	6	
2-Zi.-Wohnung	25%	24%	4%	3	1	3	
3-Zi.-Wohnung	30%	30%	0%	3	2	6	
4-Zi.Wohnung	15%	15%	0%	3	2	6	
5-Zi.Wohnung	10%	10%	0%	3	2	6	
				<b>24</b>	<b>11</b>	<b>33</b>	

Durchschnittliche Wohnungsgröße						
	Soll	Plan	Abweichung	Wichtung	Punkte	Gewichtet
1-Zi.-Wohnung	33	33	0%	2	2	4
2-Zi.-Wohnung	52	52	0%	2	2	4
3-Zi.-Wohnung	70	70	0%	2	2	4
4-Zi.Wohnung	93	90	3%	2	1	2
5-Zi.Wohnung	100	100	0%	2	2	4
				<b>16</b>	<b>9</b>	<b>18</b>

## Weiche Faktoren

Möblierbarkeit von Wohnräumen			
1-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	3	2,5	7,5

Ausstattung von Küchen			
1-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	3	3,0	9,0

Möblierbarkeit von Wohnküchen			
1-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	3	2,6	7,8

Möblierbarkeit von Schlafräumen			
1-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	2	3,0	6,0

Möblierbarkeit von weiteren Räumen			
3-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	2	2,7	5,4

Ausstattung von Wannebädern			
3-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	3	3,0	9,0

Ausstattung von Duscbädern			
1-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	3	2,7	8,1

Ausstattung von Wannebädern mit Dusche			
3-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	3	2,7	8,1

Möblierbarkeit von Fluren			
1-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	2	2,4	4,8

Möblierbarkeit von Balkonen und Terrassen			
1-5-Zi.Wohnung	Wichtung	Punkte ∅	Gewichtet
	1	2,5	2,5

## Zusammenfassung – Tabelle Reiter 3

Der Gebrauchswert wird automatisch mittels der auszufüllenden Reiter 1 und 2 aus harten und weichen Faktoren generiert. Die Wichtung spiegelt die Prioritäten der HOWOGE innerhalb der beiden Faktoren wieder. Die höchste Wichtung mit einem Wert von drei Punkten fällt auf die Einhaltung des Wohnungsmixes, die Möblierung von Wohnräumen, Küchen und Wohnküchen sowie auf die Ausstattung von Dusch- und Wannebädern. Eine Wichtung mit zwei Punkten erhalten durchschnittliche Wohnungsgröße der jeweiligen Wohnungskategorie, Möblierung von Schlafzimmern, weiteren Zimmern und Fluren. Die geringste Wichtung mit einem Punkt fällt auf die Möblierung von Balkonen und Terrassen.

# Harte Faktoren

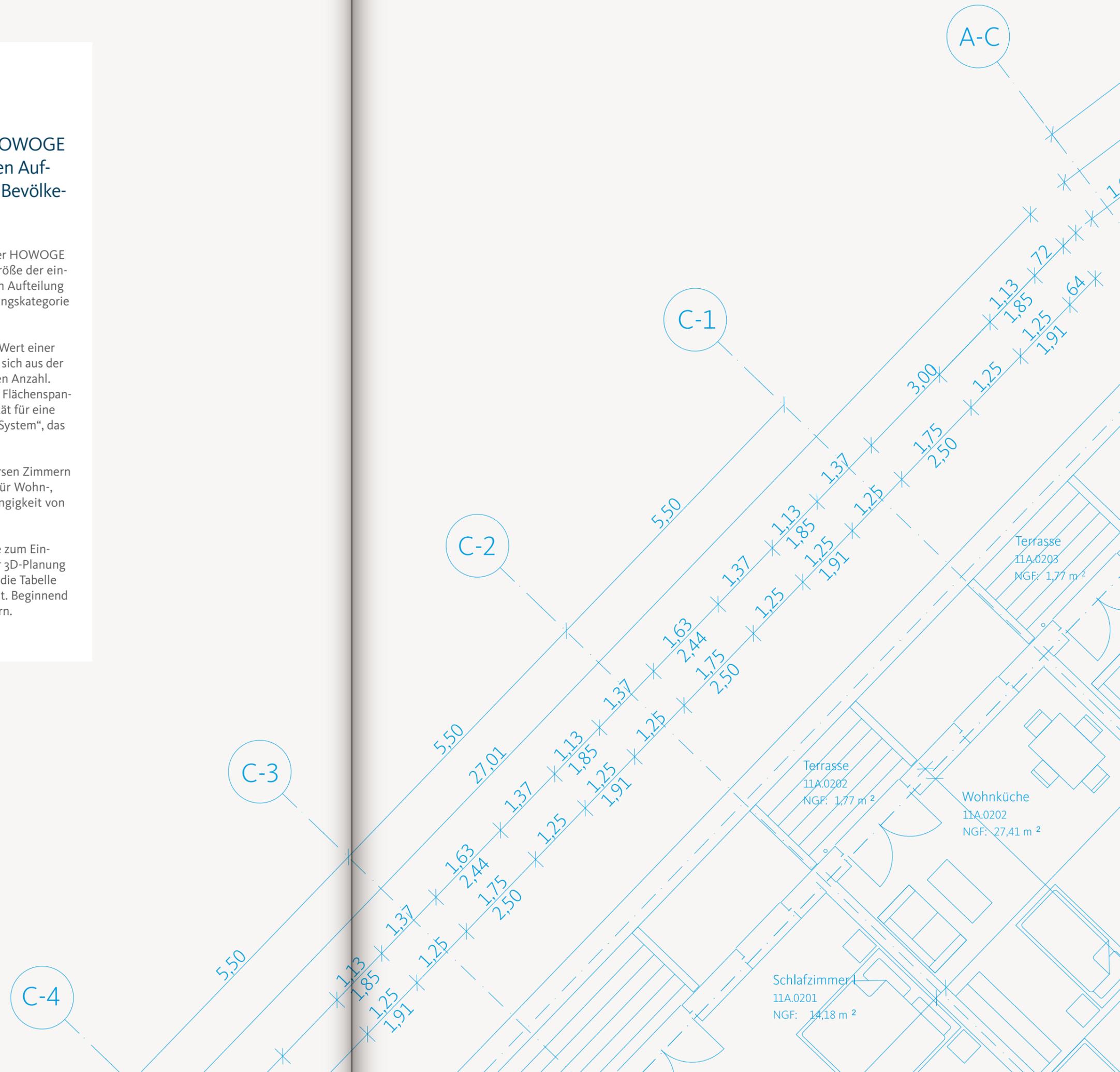
Die harten Faktoren stellen sicher, dass die HOWOGE mit jedem Neubauvorhaben ihrer kommunalen Aufgabe – Wohnraum für eine breite Schicht der Bevölkerung zu schaffen – gerecht wird.

So beschreiben die harten Faktoren dezidiert die Sollvorgaben der HOWOGE für ein Projekt an einem bestimmten Standort. Hier kann die Größe der einzelnen Wohneinheiten variieren, die Einhaltung der prozentualen Aufteilung und die durchschnittliche Wohnungsgröße der jeweiligen Wohnungskategorie 1 Zimmer bis 5 Zimmer etc. ist jedoch maßgebend.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist somit ein festgelegter Wert einer Wohnungskategorie, welcher keine Abweichung zulässt. Er ergibt sich aus der Summe der Wohnfläche aller Wohneinheiten dividiert durch deren Anzahl. Innerhalb einer Kategorie kann die Wohnungsgröße in definierter Flächenspanne variieren. Die Flächenspanne erlaubt die notwendige Flexibilität für eine Vielfalt an Typen innerhalb einer Kategorie, sowie das „atmende System“, das moderner Städtebau braucht.

Die einzelne Wohnungsgröße ist die Zusammenfassung aus diversen Zimmern innerhalb einer Wohneinheit. Auch hier sind Spannen wie z. B. für Wohn-, Schlaf- und Badezimmern definiert sowie die prozentuale Abhängigkeit von Flur- und Balkonflächen.

Für die Prüfung der Sollvorgaben kommt eine formatierte Tabelle zum Einsatz. Diese wird zukünftig mittels BIM-Anwendung direkt aus der 3D-Planung generiert. Zurzeit werden die Daten händisch aus der Planung in die Tabelle übertragen. Hierbei werden die farblich unterlegten Felder befüllt. Beginnend mit der Bezeichnung der Wohneinheit und den einzelnen Zimmern.



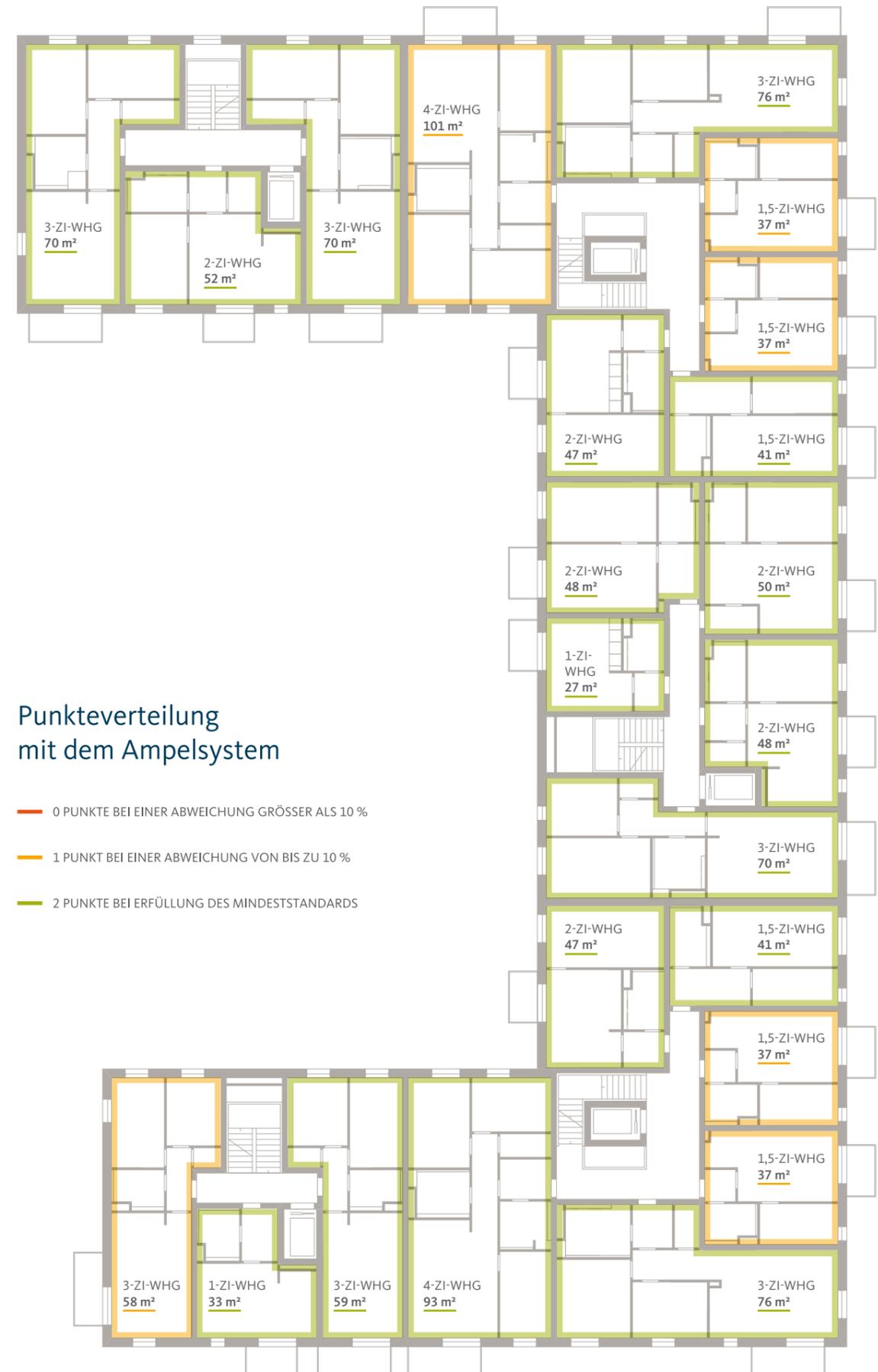
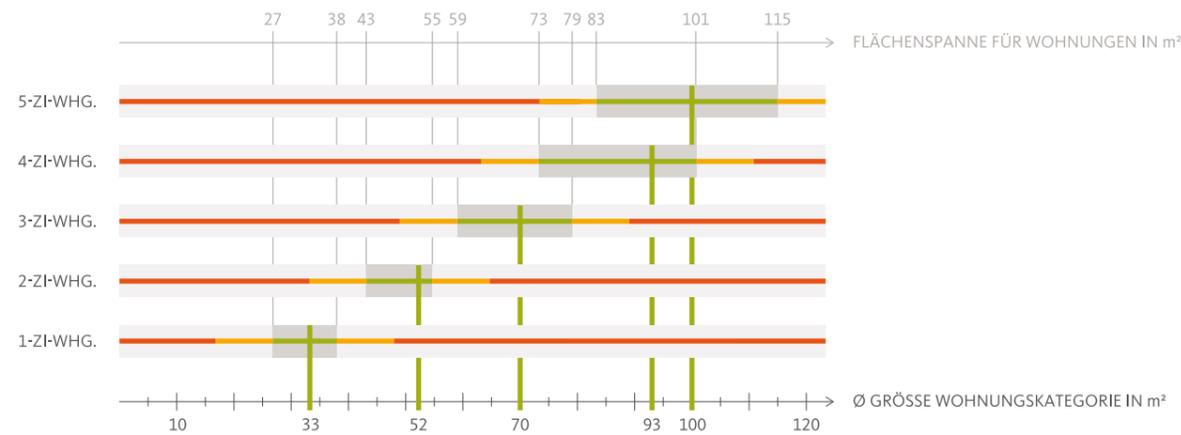
# Harte Faktoren – Bewertung

Die harten Faktoren werden durch ein Ampelsystem bewertet. Ob die Wertung mit Grün, Gelb oder Rot erfolgt, hängt davon ab, ob der jeweilige Fakt den Mindeststandard erfüllt, bis zu 10 % oder mehr als 10 % abweicht.

In die Ermittlung des Gebrauchswertes fließen direkt die Abweichungen von Sollvorgabe zur tatsächlichen Planung ein. Hier werden die Angaben für den Wohnungsmix und die durchschnittliche Wohnungsgröße einer Wohnungskategorie gegenübergestellt und mit Punkten von 0 bis 2 bewertet. Wird die Sollvorgabe, also der Mindeststandard, erfüllt, so werden 2 Punkte, weichen Sollvorgabe und Planung bis zu 10 % ab, so wird 1 Punkt und ist die Abweichung größer als 10 %, werden keine Punkte vergeben.

Wohnungsmix und durchschnittliche Wohnungsgröße fließen mit unterschiedlichen Wichtungen in den Gebrauchswert ein. Die Wichtung des Wohnungsmixes ist höher.

## Wohnungsgröße der Wohnungskategorien (Beispiel)



# Harte Faktoren – Beispielgrundrisse

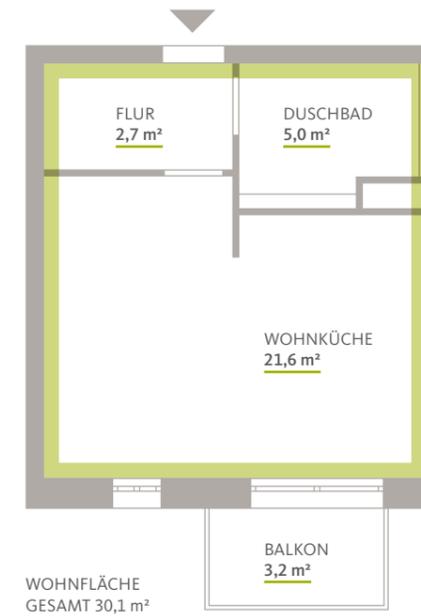
Die folgenden Seiten zeigen Bewertungsbeispiele anhand verschiedener Grundrisse – von der 1- bis zur 5-Zimmer-Wohnung. Den Vorgaben für die jeweilige Wohnungskategorie wird die Bewertung des Beispielgrundrisses gegenübergestellt. Die abgebildeten Werte können ebenso der Excel-Tabelle entnommen werden. Die Grundrisse sind im Maßstab 1:100 dargestellt.

## Typologie für alle Wohnungskategorien



- 0 PUNKTE BEI EINER ABWEICHUNG GRÖßER ALS 10 %
- 1 PUNKT BEI EINER ABWEICHUNG VON BIS ZU 10 %
- 2 PUNKTE BEI ERFÜLLUNG DES MINDESTSTANDARDS

## Harte Faktoren 1-Zimmer-Wohnung



VORGABEN 1-ZIMMER-WOHNUNG	
Wohnküche Flächenspanne	17–23 m <sup>2</sup>
Duschbad Flächenspanne	5–6 m <sup>2</sup>
Abstellkammer Flächenspanne	1–1,5 m <sup>2</sup>
Flur – anteilig von Summe Wohnfläche	max. 10 %
Balkon – anteilig von Summe Wohnfläche	5–10 %
Wohnung Flächenspanne	27–38 m <sup>2</sup>

**BEWERTUNG DER WOHNHEIT**  
Die abgebildete 1-Zimmer-Wohnung entspricht insgesamt den Vorgaben: Es fehlt lediglich eine Abstellkammer. Die Wertung der Wohnung ist insgesamt Grün – eine Anpassung des Grundrisses ist nicht notwendig. Balkone werden im Beispiel zu 25% zur Wohnfläche gerechnet.

## Harte Faktoren 1,5-Zimmer-Wohnung



VORGABEN 1,5-ZIMMER-WOHNUNG	
Wohnküche Flächenspanne	17–23 m <sup>2</sup>
0,5 Zimmer Flächenspanne	6–7,5 m <sup>2</sup>
Duschbad Flächenspanne	5–6 m <sup>2</sup>
Abstellkammer Flächenspanne	1–1,5 m <sup>2</sup>
Flur – anteilig von Summe Wohnfläche	max. 10 %
Balkon – anteilig von Summe Wohnfläche	5–10 %
Wohnung Flächenspanne	34–47 m <sup>2</sup>

**BEWERTUNG DER WOHNHEIT**  
Die abgebildete 1,5-Zimmer-Wohnung entspricht den Vorgaben: Es fehlt eine Abstellkammer, die Wertung der Wohnung ist insgesamt Grün – eine Anpassung des Grundrisses ist nicht notwendig.

## Harte Faktoren 2-Zimmer-Wohnung

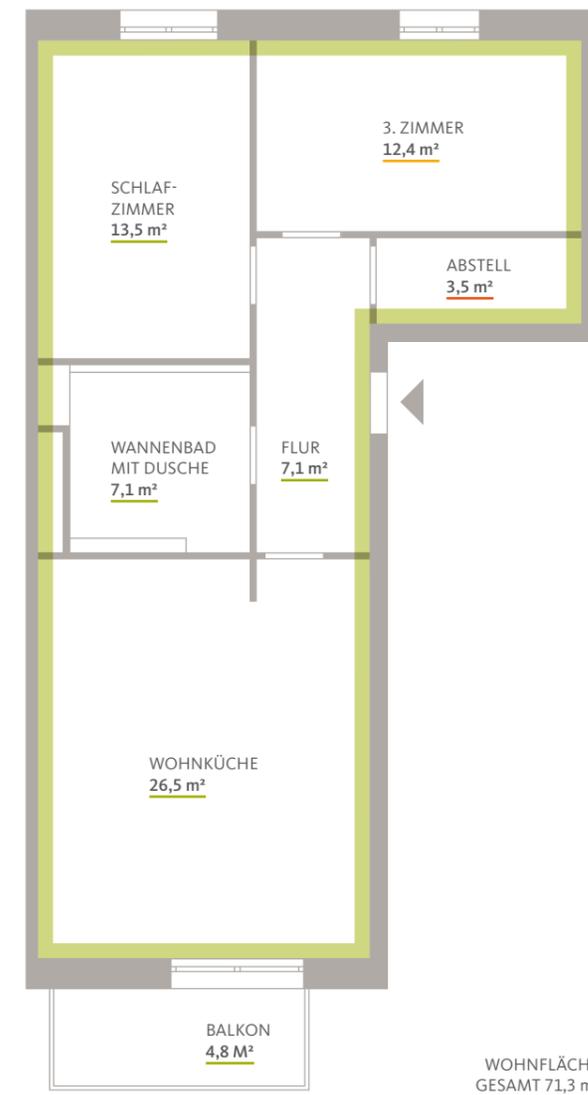


VORGABEN 2-ZIMMER-WOHNUNG	
Wohnküche Flächenspanne	17–21 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer Flächenspanne	12–15 m <sup>2</sup>
Duschbad Flächenspanne	5–6 m <sup>2</sup>
Abstellkammer Flächenspanne	1–1,5 m <sup>2</sup>
Flur – anteilig von Summe Wohnfläche	max. 10%
Balkon – anteilig von Summe Wohnfläche	5–10%
Wohnung Flächenspanne	43–55 m <sup>2</sup>

**BEWERTUNG DER WOHNEINHEIT**  
Die abgebildete 2-Zimmer-Wohnung entspricht den Vorgaben: Wohnküche und Abstellkammer sind zu groß. Die Gesamtgröße der Wohnung liegt im Bereich der vorgegebenen Spanne. Die Wertung der Wohnung ist insgesamt Grün – eine Anpassung des Grundrisses ist nicht notwendig.

- 0 PUNKTE BEI EINER ABWEICHUNG GRÖßER ALS 10 %
- 1 PUNKT BEI EINER ABWEICHUNG VON BIS ZU 10 %
- 2 PUNKTE BEI ERFÜLLUNG DES MINDESTSTANDARDS

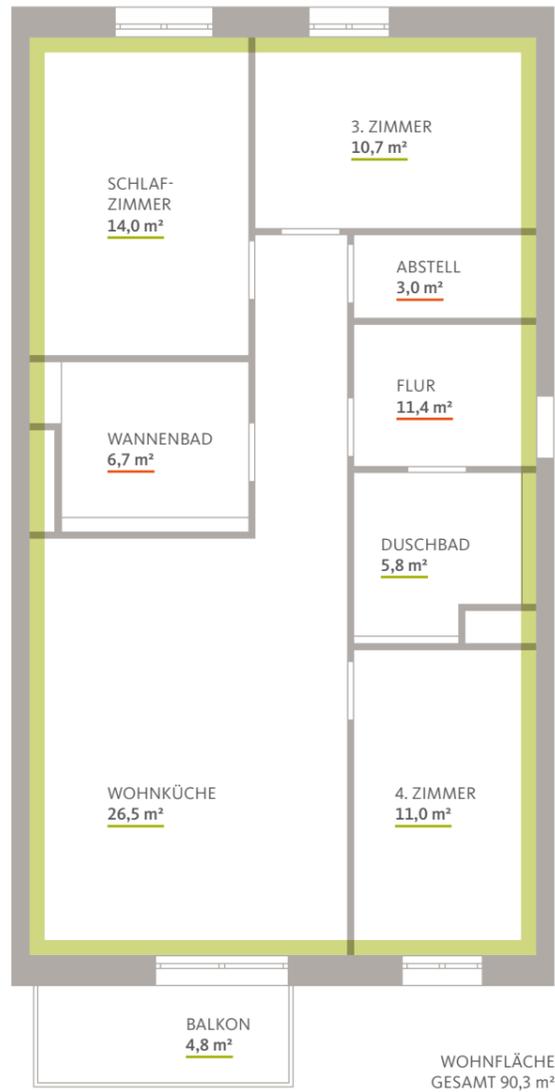
## Harte Faktoren 3-Zimmer-Wohnung



VORGABEN 3-ZIMMER-WOHNUNG	
Wohnküche Flächenspanne	23–32 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer Flächenspanne	12–15 m <sup>2</sup>
3. Zimmer Flächenspanne	9–12 m <sup>2</sup>
Wannenbad sep. Dusche Flächenspanne	7–8,5 m <sup>2</sup>
Abstellkammer Flächenspanne	1–1,5 m <sup>2</sup>
Flur – anteilig von Summe Wohnfläche	max. 10%
Balkon – anteilig von Summe Wohnfläche	5–10%
Wohnung Flächenspanne	59–79 m <sup>2</sup>

**BEWERTUNG DER WOHNEINHEIT**  
Die abgebildete 3-Zimmer-Wohnung entspricht den Vorgaben: Das dritte Zimmer ist zu groß, ebenso wie die Abstellkammer. Die Wertung der Wohnung ist insgesamt Grün – eine Anpassung des Grundrisses ist nicht notwendig.

## Harte Faktoren 4-Zimmer-Wohnung



VORGABEN 4-ZIMMER-WOHNUNG	
Wohnküche Flächenspanne	25–37 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer Flächenspanne	12–15 m <sup>2</sup>
3. Zimmer Flächenspanne	9–12 m <sup>2</sup>
4. Zimmer Flächenspanne	9–12 m <sup>2</sup>
Duschbad Flächenspanne	5–6 m <sup>2</sup>
Wannenbad Flächenspanne	3–5 m <sup>2</sup>
Abstellkammer Flächenspanne	1–1,5 m <sup>2</sup>
Flur – anteilig von Summe Wohnfläche	max. 10%
Balkon – anteilig von Summe Wohnfläche	5–10%
Wohnung Flächenspanne	73–101 m <sup>2</sup>

### BEWERTUNG DER WOHNHEIT

Die abgebildete 4-Zimmer-Wohnung entspricht den Vorgaben: Abstellkammer, Wannenbad und Flur sind zu groß. Die Wertung der Wohnung ist insgesamt Grün – eine Anpassung des Grundrisses ist nicht notwendig.

- 0 PUNKTE BEI EINER ABWEICHUNG GRÖßER ALS 10 %
- 1 PUNKT BEI EINER ABWEICHUNG VON BIS ZU 10 %
- 2 PUNKTE BEI ERFÜLLUNG DES MINDESTSTANDARDS

## Harte Faktoren 5-Zimmer-Wohnung



VORGABEN 5-ZIMMER-WOHNUNG	
Wohnküche Flächenspanne	25–37 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer Flächenspanne	12–15 m <sup>2</sup>
3. Zimmer Flächenspanne	9–12 m <sup>2</sup>
4. Zimmer Flächenspanne	9–12 m <sup>2</sup>
5. Zimmer Flächenspanne	9–12 m <sup>2</sup>
Duschbad Flächenspanne	5–6 m <sup>2</sup>
Wannenbad Flächenspanne	3–5 m <sup>2</sup>
Abstellkammer Flächenspanne	1–1,5 m <sup>2</sup>
Flur – anteilig von Summe Wohnfläche	max. 10%
Balkon – anteilig von Summe Wohnfläche	5–10%
Wohnung Flächenspanne	83–115 m <sup>2</sup>

### BEWERTUNG DER WOHNHEIT

Die abgebildete 5-Zimmer-Wohnung entspricht den Vorgaben: Schlafzimmer und drittes Zimmer sind zu groß, liegen aber im Rahmen der zehnzprozentigen Abweichung. Das Wannenbad und der Flur sind zu groß, der Balkon zu klein. Die Gesamtgröße der Wohnung liegt in der vorgegebenen Spanne und ist somit grün – eine Anpassung des Grundrisses ist nicht notwendig. Die Wohnfläche weicht stark von der vorgegebenen Durchschnittsgröße der 5-Zimmer-Wohnungen von 100 m<sup>2</sup> ab. Das sollte bei der Planung weiterer Wohnungen dieser Kategorie berücksichtigt werden.

# Harte Faktoren – Tabelle Reiter 1

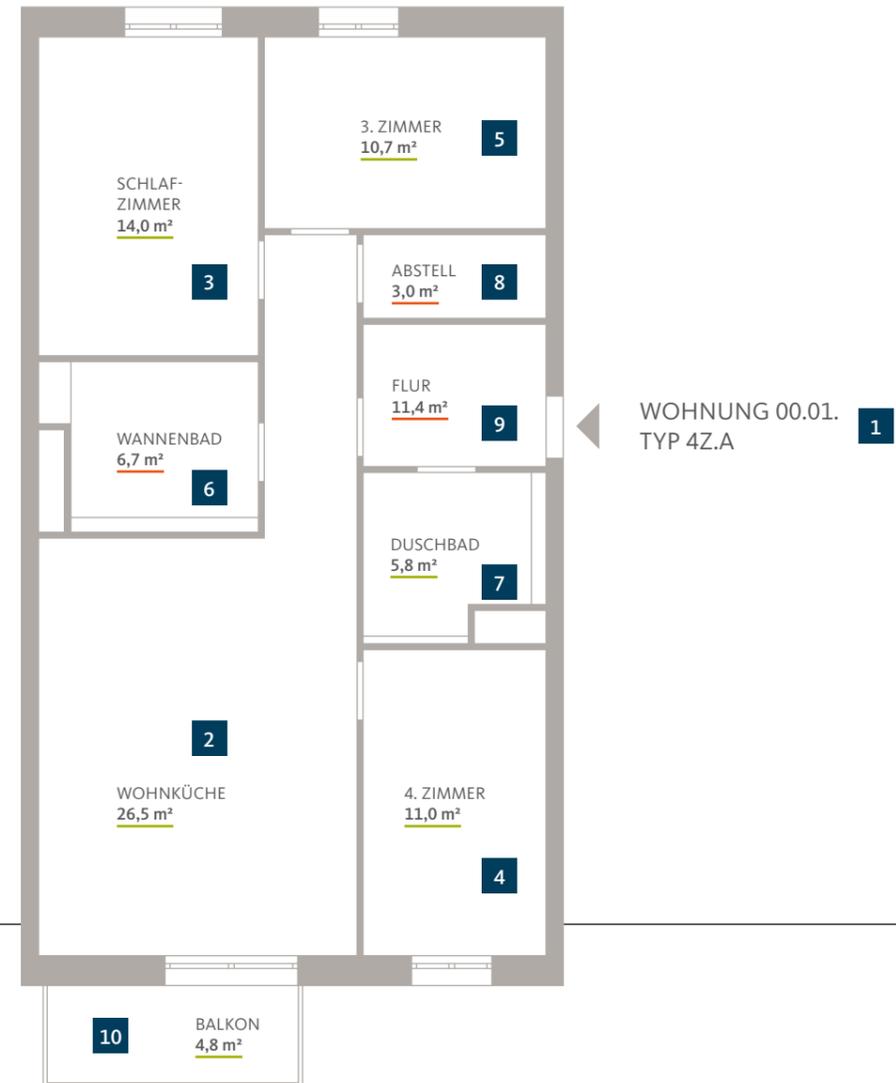
Um den Gebrauchswert für Harte Faktoren generieren zu können, müssen die einzelnen Wohnungen mit den jeweiligen Zimmergrößen in die Tabelle eingetragen werden. Abweichungen von Soll- und Ist-Werten werden automatisch generiert und helfen genauso wie die farbliche Markierung nach dem Ampelsystem sofort einen Überblick über mögliche Über- oder Unterschreitungen von vorgegebenen Raumgrößen zu bekommen. Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße einer Wohnungskategorie wird automatisch berechnet.

Wohnungsnr.	Typ	Wohnküche (3)			barrierefrei	innovativ
		Soll	Plan	So	ja/nein	ja/nein
4-Zi.-Wohnung	4Z.A	26 - 38	26,5		nein	nein
00.01.	4Z.A					
Durchschnitt						

1 WOHNUNGSNUMMER UND TYP EINTRAGEN

2 - 10 ZIMMERGRÖSSEN EINTRAGEN

11 - 12 SONDERFORMEN EINTRAGEN  
barrierefrei, innovativ:  
Ja/Nein-Auswahloption



**Vorgaben der HOWOGE**  
Stand: [redacted]

Kennzahlen		Anrechenbare Balkon- und Terrassenflächen		Prozent
GRZ		Balkone		25%
BGF in m²	1.500	Loggien		25%
Faktor	0,75	Terrassen EG		25%
nutzbare Wohnfläche in m²	1.125	Terrassen DG		25%

**Zusammenfassung**

	Soll Anzahl	Plan Anzahl	Abweichung	Soll Wfl. in m²	Plan Wfl. in m²	Abweichung in m²	Soll Wfl. in %	Plan Wfl. in %	Abweichung in %	förderf. Soll	förderf. Plan	barrierefrei	innovativ
1-Zimmer-Wohnung	3	0		112,50	0,00		10%	0%		0	0	0	0
2-Zimmer-Wohnung	2	0		112,50	0,00		10%	0%		0	0	0	0
3-Zimmer-Wohnung	5	0		337,50	0,00		30%	0%		0	0	0	0
4-Zimmer-Wohnung	1	1	0	112,50	90,30	-22,20	10%	100%	90%	0	0	0	0
Gesamt	20	1	0	1125,00	90,30	-22,20	100%	100%	90%	0	0	0	1

Summe m² (Plan) 90  
Anzahl d. WE (Plan) 1  
Wfl. m²/WE (Plan) 90

Bemerkungen: [redacted]

Blau hinterlegte Zellen sind vom Planer auszufüllen!

Wohnungsnr.	Typ	Whg. Summe m²		Wohnraum (1)		Küche (2)		Wohnküche (3)		Schlafraum (4)		0,5 Zimmer (11)		3. Zimmer (5)		4. Zimmer (5)		5. Zimmer (5)		Wannenbad (6)		Duschbad (7)		Wannenbad mit separater Dusche (8)		Abstell		HWR		Flur (12% v. Summe Wfl.) (9)		Balkon / Terrasse (5% - 10% v. Summe Wfl.) (10)		barrierefrei	innovativ	förderfähig				
		Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	anteilig	absolut	ja/nein	ja/nein	ja/nein				
4-Zi.-Wohnung	4Z.A	73	101	19	29	7	9	26	38	12	15			9	12	9	12					3	5	5	6	7	8,5	1	1,5	1	1,5	9,3	11,4	1,2	4,8	nein	nein	nein		
00.01.	4Z.A																																							
Durchschnitt		93	90																																					

# Weiche Faktoren

Die weichen Faktoren tragen dafür Sorge, dass Mieteranforderungen an die Funktionalität einer Wohnung gewährleistet werden und Zimmer, Bäder und Außenbereiche innerhalb einer Wohneinheit über ausreichend Stell- und Bewegungsfläche für Möbel in jedem Neubauvorhaben verfügen.

Die weichen Faktoren bestimmen eine Mindestanzahl an Modulen, welche aus Möbel- und Ausstattungsgegenständen inklusive ihrer Bewegungsfläche bestehen. Die Mindestanzahl der Möblierung und Ausstattung steht in Abhängigkeit zu den definierten Flächenspannen der diversen Wohnungskategorien. Unter Einhaltung der Spannen sind unterschiedliche Möblierungsvarianten auch mit zusätzlichen Modulen möglich.

Die Überprüfung erfolgt mittels formatierter Tabelle und Planabgleich, wobei die farblich unterlegten Zellen mit Werten befüllt werden. Zukünftig werden für die einzelnen Module BIM basierte Bibliothekselemente erstellt, so dass die Prüfung direkt aus dem Zeichenprogramm generiert werden kann.

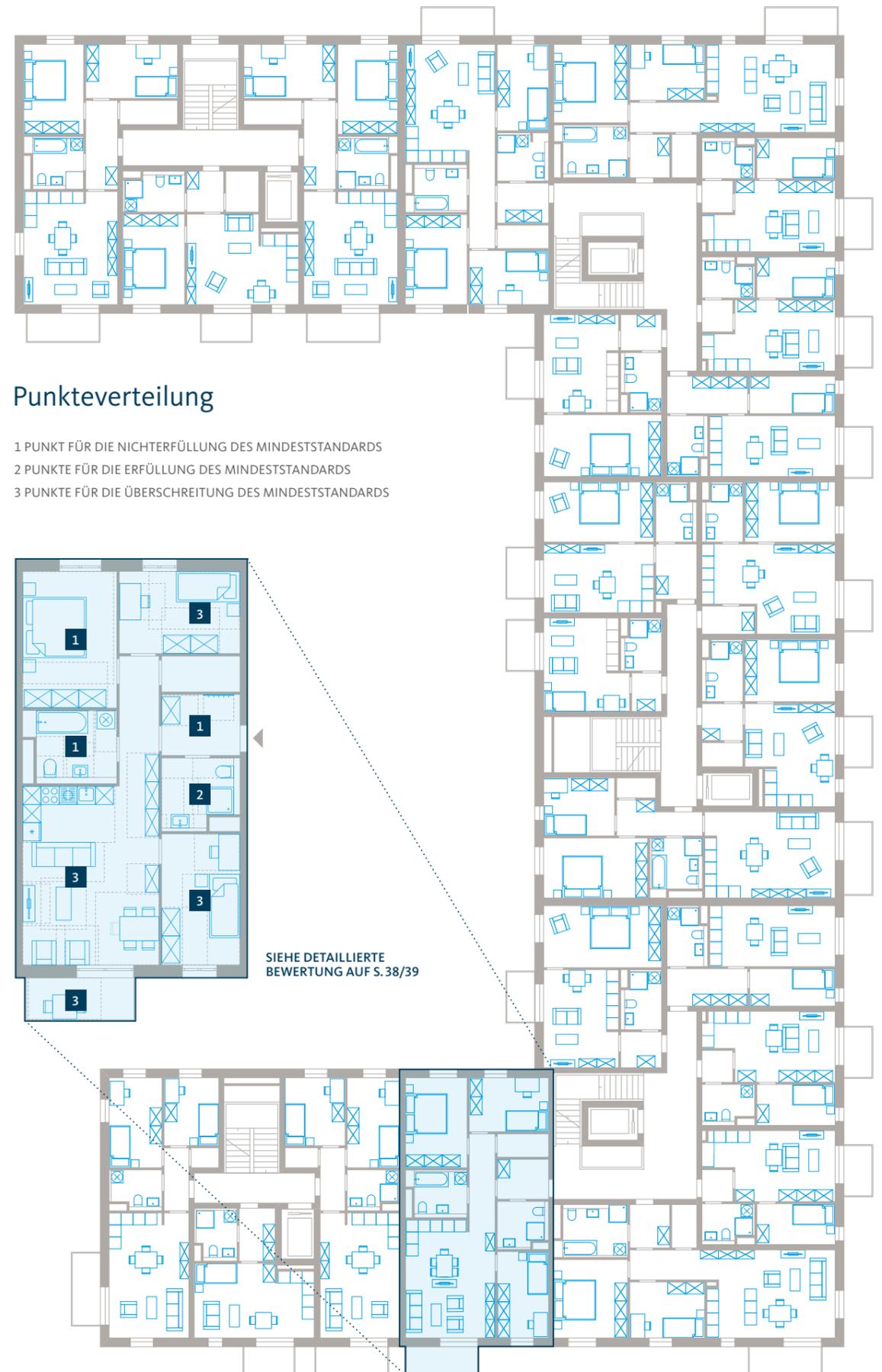
# Weiche Faktoren – Bewertung

Die weichen Faktoren werden mittels eines Punktesystems bewertet. Der Mindeststandard von zwei Punkten ist erfüllt, wenn zum Einen die definierte Flächenspanne aus den harten Faktoren und zum Anderen die vorgegebene Anzahl an Modulen für ein Zimmer eingehalten wurde.

In die Ermittlung des Gebrauchswertes fließen auch die Abweichungen von Sollvorgaben zu tatsächlicher Planung der weichen Faktoren direkt ein. Hierfür werden die Anzahl der Module eines einzelnen Zimmers von Planung und Vorgabe gegenübergestellt und mit Punkten von 1 bis 3 bewertet.

Wird der Mindeststandard erfüllt, so werden 2 Punkte vergeben. Wird die Sollvorgabe übertroffen, werden 3 Punkte vergeben. Wird die Sollvorgabe untertroffen, wird 1 Punkt vergeben. 3 Punkte können durch zusätzlich stellbare Module oder mehrere Stellvarianten in einem Zimmer/Bad/Außenbereich erreicht werden.

Die Modulevorgaben der einzelnen Zimmer fließen in unterschiedlicher Wichtigkeit in die Ermittlung des Gebrauchswertes ein. Wohnzimmer, Küchen, Wohnküchen und Bäder werden mit 3 Punkten am höchsten, gefolgt von Schlafzimmern, weiteren Aufenthaltsräumen und Fluren mit 2 Punkten und Balkon und Terrassenflächen mit 1 Punkt gewichtet.



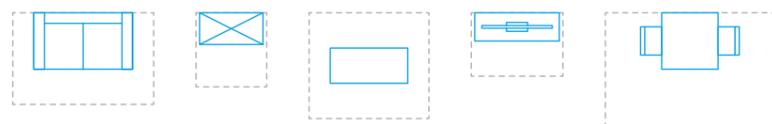
# Weiche Faktoren – Beispielgrundrisse

Die folgenden Seiten zeigen Möblierungsbeispiele verschiedener Grundrisse. Den vorgegebenen Modulen für den jeweiligen Wohnungstyp wird die Bewertung des beispielhaft möblierten Grundrisses gegenübergestellt. Die vorgegebene Anzahl an Modulen kann ebenso der Excel-Tabelle entnommen werden. Die Grundrisse sind im Maßstab 1:100 dargestellt – analog zu den Grundrissen im Kapitel „Harte Faktoren“.

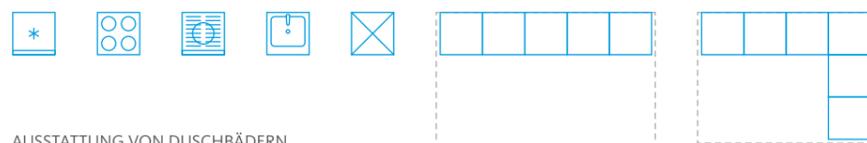
## Möbelmodule für 1-Zimmer-Wohnung

WICHTUNG 3

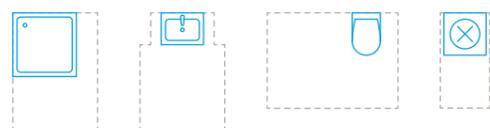
### MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN



### AUSSTATTUNG VON KÜCHEN (VORGABEN FÜR WOHNKÜCHEN = KÜCHE + WOHNZIMMERN)

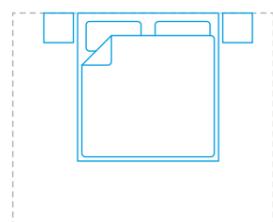


### AUSSTATTUNG VON DUSCHBÄDERN

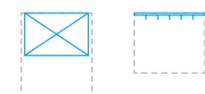


WICHTUNG 2

### MÖBLIERBARKEIT VON SCHLAFZIMMERN

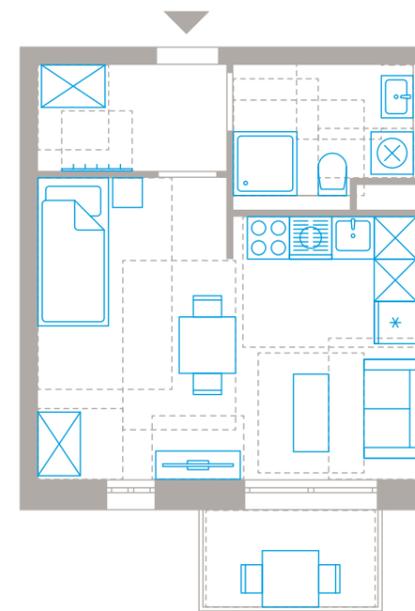
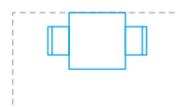


### MÖBLIERBARKEIT VON FLUREN



WICHTUNG 1

### MÖBLIERBARKEIT VON BALKONEN UND TERRASSEN



### BEWERTUNG DER WOHNEINHEIT

Der Grundriss der Wohnung lässt eine Möblierung einer ausreichend großen Küche zu. Es ist nicht genügend Platz für ein Doppelbett, daher kann nur ein Einzelbett geplant werden. Ohne die Bewegungsflächen der anderen Möbel zu überschneiden, kann auch nur ein Schrankelement untergebracht werden. Für eine einzelne Person lässt sich die Wohnung aber ausreichend möblieren. Die Wohnküche kann nur einen Punkt erreichen. Das Duschbad kann mit 2 Punkten bewertet werden. Für den Flur kann eine zweite Stellvariante 3 Punkte erzielen.

### VORGABEN MODULE EINZELNE ZIMMER

WOHNKÜCHE	ANZAHL	MODULMASS
Esstisch 80 × 80	1	240 × 160
Couchtisch 110 × 50	1	170 × 150
Couch 2-Sitzer 140 × 80	1	200 × 130
Schrank-Modul 90 × 60	3	280 × 150
Fernseher 120 × 40	1	130 × 90
Kühlschrank 60 × 60	1	310 × 190 planungsabhängig
Herd 60 × 60	1	
Spülmaschine 60 × 60	1	
Spüle 60 × 60	1	
Stauraum-Modul 60 × 60	1-2	

DUSCHBAD	ANZAHL	MODULMASS
Dusche 90 × 90	1	120 × 165
Waschbecken 60 × 45	1	120 × 165
Toilette 40 × 60	1	185 × 135
Waschmaschine 60 × 60	1	70 × 135

Die Dusche darf im Bewegungsbereich der Toilette liegen.

SCHLAFZIMMER	ANZAHL	MODULMASS
Doppelbett 200 × 210	1	370 × 300

FLUR	ANZAHL	MODULMASS
Schrank-Modul 90 × 60	1	100 × 120
Garderobe 100 × 10	1	100 × 85

BALKON	ANZAHL	MODULMASS
Balkontisch 80 × 80	1	240 × 140

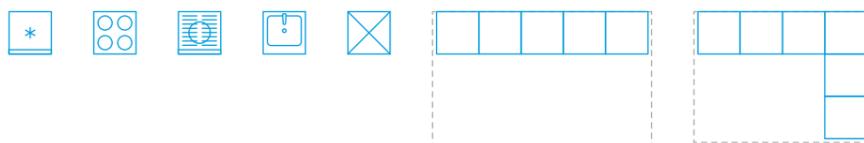
# Möbelmodule für 1,5-Zimmer-Wohnung

WICHTUNG 3

## MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN



## AUSSTATTUNG VON KÜCHEN (VORGABEN FÜR WOHNKÜCHEN = KÜCHE + WOHNZIMMER)

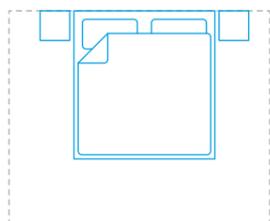


## AUSSTATTUNG VON DUSCHBÄDERN

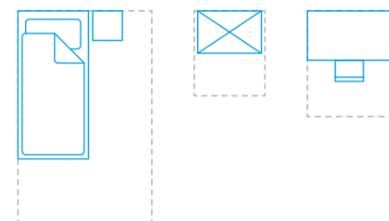


WICHTUNG 2

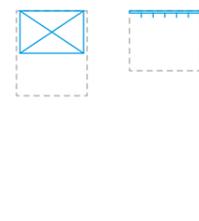
## MÖBLIERBARKEIT VON SCHLAFZIMMERN



## MÖBLIERBARKEIT VON 0,5 ZIMMERN

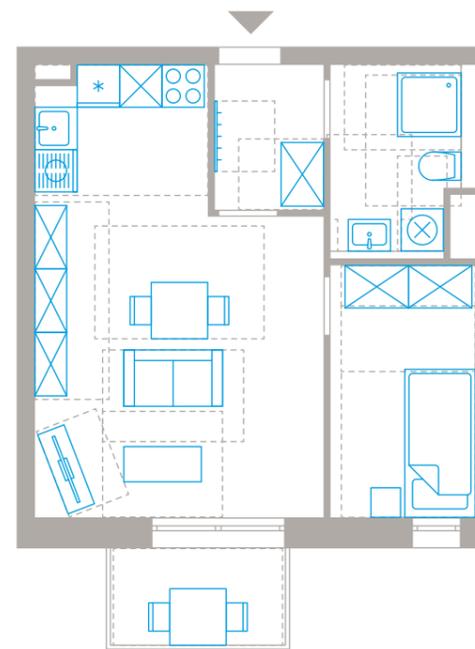
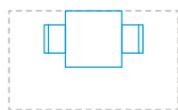


## MÖBLIERBARKEIT VON FLUREN



WICHTUNG 1

## MÖBLIERBARKEIT VON BALKONEN UND TERRASSEN



## BEWERTUNG DER WOHNEINHEIT

Ein Doppelbett passt weder in das halbe Zimmer, noch in die Wohnküche. Es muss ein Einzelbett geplant werden. Ein Schreibtisch kann nicht eingeplant werden. Für eine einzelne Person lässt sich die Wohnung zwar ausreichend möblieren, in einer 1,5-Zimmer Wohnung sollte man aber auch als Paar wohnen können. Wohnküche und halbes Zimmer erreichen jeweils einen Punkt. Flur und Duschbad können mit 2 Punkten bewertet werden. Das Duschbad ist barrierearm.

## VORGABEN MODULE EINZELNE ZIMMER

WOHNKÜCHE	ANZAHL	MODULMASS
Esstisch 80 × 80	1	240 × 160
Couchtisch 110 × 50	1	170 × 150
Couch 2-Sitzer 140 × 80	1	200 × 130
Schrank-Modul 90 × 45	4	280 × 150
Fernseher 120 × 40	1	130 × 90
Kühlschrank 60 × 60	1	310 × 190 planungs- abhängig
Herd 60 × 60	1	
Spülmaschine 60 × 60	1	
Spüle 60 × 60	1	
Stauraum-Modul 60 × 60	1-2	

DUSCHBAD	ANZAHL	MODULMASS
Dusche 90 × 90	1	120 × 165
Waschbecken 60 × 45	1	120 × 165
Toilette 40 × 60	1	185 × 135
Waschmaschine 60 × 60	1	70 × 135

SCHLAFZIMMER	ANZAHL	MODULMASS
Doppelbett 200 × 210	1	370 × 300

0,5 ZIMMER	ANZAHL	MODULMASS
Einzelbett 100 × 210	1	190 × 300
Schrank-Modul 90 × 60	2	190 × 150
Schreibtisch 120 × 70	1	120 × 150

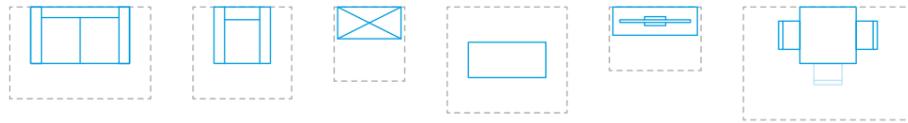
FLUR	ANZAHL	MODULMASS
Schrank-Modul 90 × 60	1	100 × 120
Garderobe 100 × 10	1	100 × 85

BALKON	ANZAHL	MODULMASS
Balkontisch 80 × 80	1	240 × 140

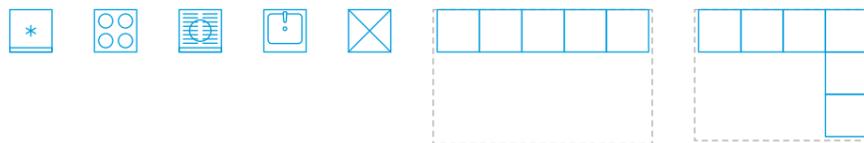
# Möbelmodule für 2-Zimmer-Wohnung

WICHTUNG 3

## MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN



## AUSSTATTUNG VON KÜCHEN (VORGABEN FÜR WOHNKÜCHEN = KÜCHE + WOHNZIMMER)



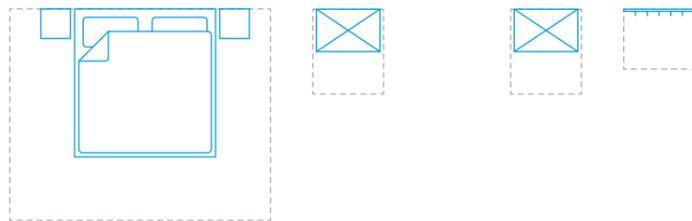
## AUSSTATTUNG VON DUSCHBÄDERN



WICHTUNG 2

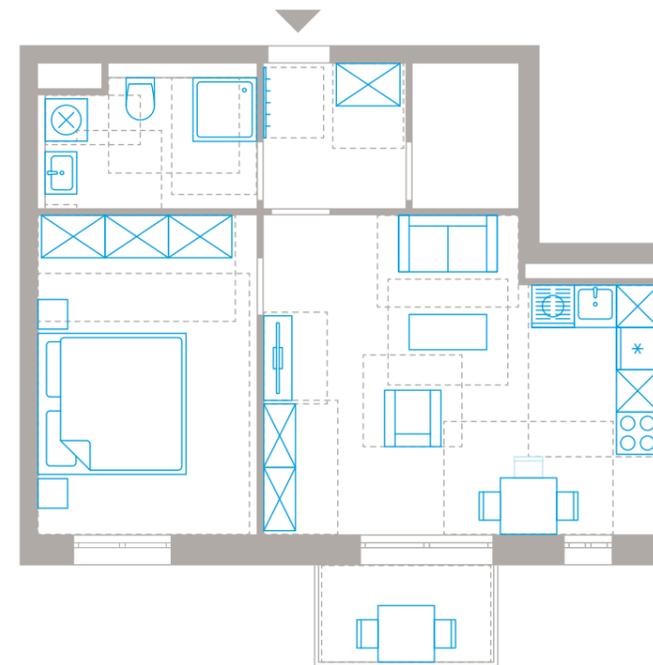
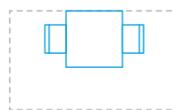
## MÖBLIERBARKEIT VON SCHLAFZIMMERN

## MÖBLIERBARKEIT VON FLUREN



WICHTUNG 1

## MÖBLIERBARKEIT VON BALKONEN UND TERRASSEN



## VORGABEN MODULE EINZELNE ZIMMER

WOHNKÜCHE	ANZAHL	MODULMASS
Esstisch	80 × 80	1 240 × 160
Couchtisch	110 × 50	1 170 × 150
Couch 2-Sitzer	140 × 80	1 200 × 130
Sessel	80 × 80	1 140 × 130
Schrank-Modul	90 × 45	2 190 × 105
Fernseher	120 × 40	1 130 × 90
Kühlschrank	60 × 60	1 310 × 190 planungs- abhängig
Herd	60 × 60	1
Spülmaschine	60 × 60	1
Spüle	60 × 60	1
Stauraum-Modul	60 × 60	1-2

DUSCHBAD	ANZAHL	MODULMASS
Dusche	90 × 90	1 120 × 165
Waschbecken	60 × 45	1 120 × 165
Toilette	40 × 60	1 185 × 135
Waschmaschine	60 × 60	1 70 × 135

SCHLAFZIMMER	ANZAHL	MODULMASS
Doppelbett	200 × 210	1 370 × 300
Schrank-Modul	90 × 60	1 280 × 150

FLUR	ANZAHL	MODULMASS
Schrank-Modul	90 × 60	1 100 × 120
Garderobe	100 × 10	1 100 × 85

BALKON	ANZAHL	MODULMASS
Balkontisch	80 × 80	1 240 × 140

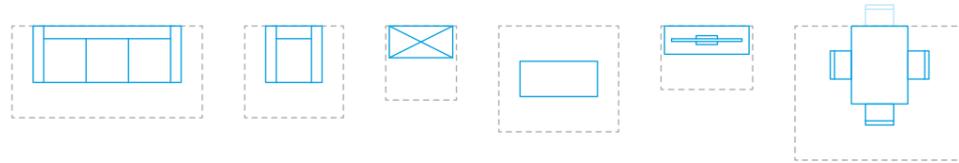
## BEWERTUNG DER WOHNEINHEIT

Alle vorgegebenen Module können untergebracht werden. Der Flur kann durch zusätzliche Stellvarianten 3 Punkte erreichen. Das Duschbad wird mit 2 Punkten bewertet und ist barrierearm. Aufgrund der Überschneidung der Bewegungsfläche der Schrankmodule im Schlafzimmer mit dem Beistelltisch wird in diesem Zimmer nur ein Punkt erreicht. Da die Wohnküche die zulässige Spanne überschreitet, wird auch dieses Zimmer mit einem Punkt bewertet.

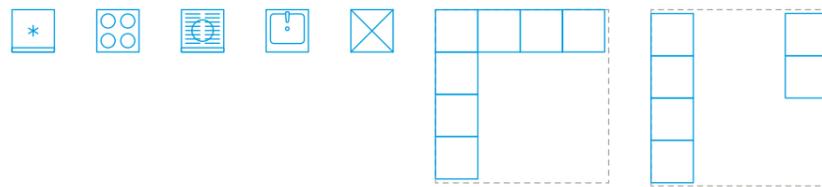
# Möbelmodule für 3-Zimmer-Wohnung

WICHTUNG 3

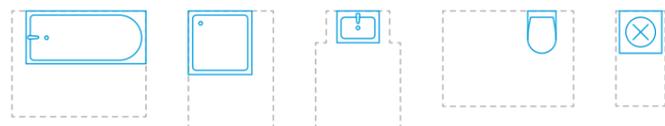
## MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN



## AUSSTATTUNG VON KÜCHEN



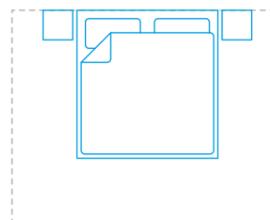
## AUSSTATTUNG VON WANNENBÄDERN MIT SEPARATER DUSCHE



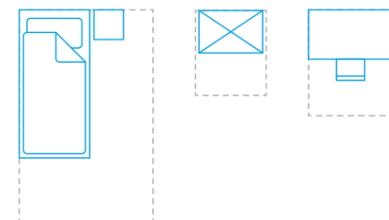
VORGABEN FÜR WOHNKÜCHEN = MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN + AUSSTATTUNG VON KÜCHEN

WICHTUNG 2

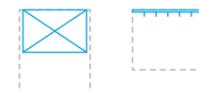
## MÖBLIERBARKEIT VON SCHLAFZIMMERN



## MÖBLIERBARKEIT 3. ZIMMER

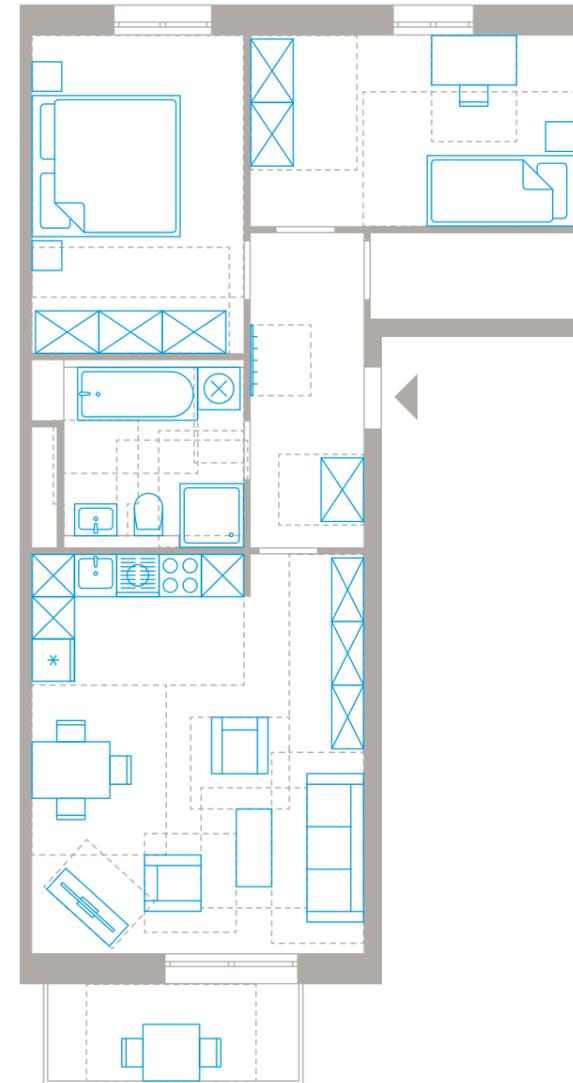
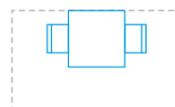


## MÖBLIERBARKEIT VON FLUREN



WICHTUNG 1

## MÖBLIERBARKEIT VON BALKONEN UND TERRASSEN



## VORGABEN MODULE EINZELNE ZIMMER

WOHNKÜCHE	ANZAHL	MODULMASS	
Esstisch	80 × 130	1	240 × 190
Couchtisch	110 × 50	1	170 × 150
Couch 3-Sitzer	210 × 80	1	270 × 130
Sessel	80 × 80	1	140 × 130
Schrank-Modul	90 × 45	3	280 × 150
Fernseher	120 × 40	1	130 × 90
Kühlschrank	60 × 60	1	250 × 250 planungs- abhängig
Herd	60 × 60	1	
Spülmaschine	60 × 60	1	
Spüle	60 × 60	1	
Stauraum-Modul	60 × 60	2-3	

WANNENBAD MIT DUSCHE	ANZAHL	MODULMASS	
Badewanne	170 × 75	1	190 × 150
Dusche	90 × 90	1	120 × 165
Waschbecken	60 × 45	1	120 × 165
Toilette	40 × 60	1	185 × 135
Waschmaschine	60 × 60	1	70 × 135

SCHLAFZIMMER	ANZAHL	MODULMASS	
Doppelbett	200 × 210	1	370 × 300
Schrank-Modul	90 × 60	3	280 × 150

3. ZIMMER	ANZAHL	MODULMASS	
Einzelbett	100 × 210	1	300 × 200
Schrank-Modul	90 × 60	2	150 × 190
Schreibtisch	120 × 70	1	120 × 150

FLUR	ANZAHL	MODULMASS	
Schrank-Modul	90 × 60	1	100 × 120
Garderobe	100 × 10	1	100 × 85

BALKON	ANZAHL	MODULMASS	
Balkontisch	80 × 80	1	240 × 140

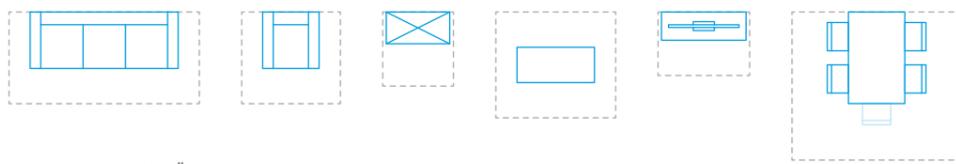
## BEWERTUNG DER WOHNEINHEIT

Die Gesamtfläche der Wohnung weicht von der vorgegebenen Durchschnittsgröße ab – sie ist etwas zu groß. Dafür können aber auch alle vorgegebenen Module untergebracht werden. Über die Vorgaben hinaus können weitere Module verwendet werden und es gibt mehrere Stellvarianten. So können Wohnküche und Flur mit drei Punkten bewertet werden. Das Duschbad erhält 2 Punkte. Lediglich das Schlafzimmer und das 3. Zimmer erreichen aufgrund der Überschneidung der Bewegungsfläche mit Möbeln bzw. der Überschreitung der Raumgröße nur einen Punkt.

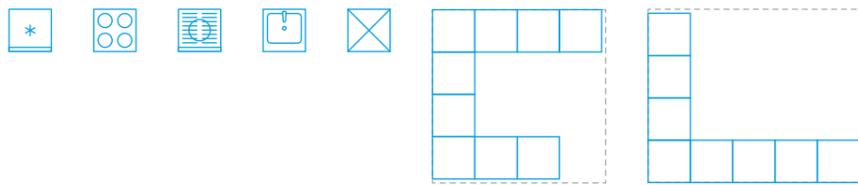
# Möbelmodule für 4-Zimmer-Wohnung

WICHTUNG 3

## MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN



## AUSSTATTUNG VON KÜCHEN



## AUSSTATTUNG VON DUSCHBÄDERN



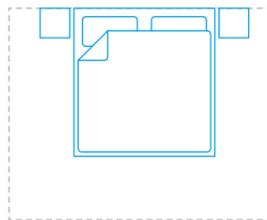
## AUSSTATTUNG VON WANNENBÄDERN (NUR ALS ZUSÄTZLICHES BAD)



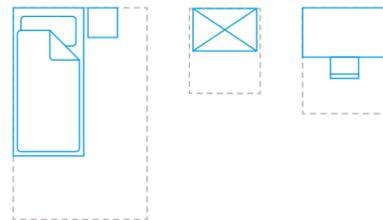
VORGABEN FÜR WOHNKÜCHEN = MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN + AUSSTATTUNG VON KÜCHEN

WICHTUNG 2

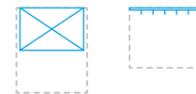
## MÖBLIERBARKEIT VON SCHLAFZIMMERN



## MÖBLIERBARKEIT 3. UND 4. ZIMMER

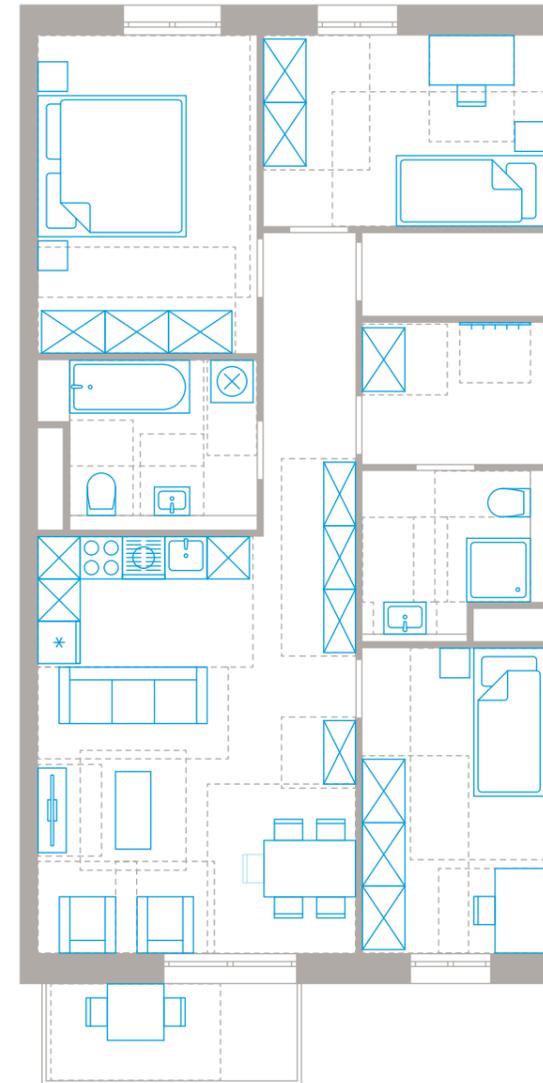
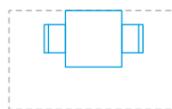


## MÖBLIERBARKEIT VON FLUREN



WICHTUNG 1

## MÖBLIERBARKEIT VON BALKONEN UND TERRASSEN



## VORGABEN MODULE EINZELNE ZIMMER

WOHNKÜCHE	ANZAHL	MODULMASS	
Esstisch	80 × 130	1	240 × 190
Couchtisch	110 × 50	1	170 × 150
Couch 3-Sitzer	210 × 80	1	270 × 130
Sessel	80 × 80	2	140 × 130
Schrank-Modul	90 × 45	4	370 × 150
Fernseher	120 × 40	1	130 × 90
Kühlschrank	60 × 60	1	250 × 250 planungs- abhängig
Herd	60 × 60	1	
Spülmaschine	60 × 60	1	
Spüle	60 × 60	1	
Stauraum-Modul	60 × 60	3-5	

WANNENBAD	ANZAHL	MODULMASS	
Badewanne	170 × 75	1	190 × 150
Waschbecken	60 × 45	1	120 × 165
Toilette	40 × 60	1	185 × 135
Waschmaschine*	60 × 60	1	70 × 135

DUSCHBAD	ANZAHL	MODULMASS	
Dusche	90 × 90	1	120 × 165
Waschbecken	50 × 44	1	120 × 165
Toilette	40 × 60	1	185 × 135
Waschmaschine*	60 × 60	1	70 × 135

SCHLAFZIMMER	ANZAHL	MODULMASS	
Doppelbett	200 × 210	1	370 × 300
Schrank-Modul	90 × 60	3	280 × 150

3./4. ZIMMER	ANZAHL	MODULMASS	
Einzelbett	100 × 210	1	300 × 200
Schrank-Modul	90 × 60	2	150 × 190
Schreibtisch	120 × 70	1	120 × 150

FLUR	ANZAHL	MODULMASS	
Schrank-Modul	90 × 60	1	100 × 120
Garderobe	100 × 10	1	100 × 85

BALKON	ANZAHL	MODULMASS	
Balkontisch	80 × 80	1	240 × 140

## BEWERTUNG DER WOHNEINHEIT

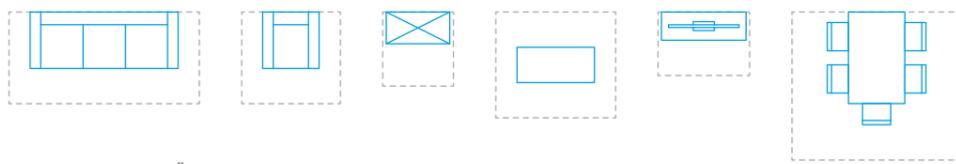
Die vorgegebenen Module lassen sich unterbringen. Im Wannenbad und im Flur finden alle Module Platz, doch die Raumfläche ist jeweils zu groß – das hat einen Punkt Abzug zur Folge. Im Schlafzimmer muss ein Punkt aufgrund der Überschneidung abgezogen werden. Im 4. Zimmer kann ein weiterer Schrank untergebracht werden – das gibt einen Extrapunkt. Auch in der Wohnküche finden alle Module Platz, eine weitere Stellvariante bringt auch hier einen dritten Punkt. Ab der 3-Zimmer-Wohnung ist das Wannenbad mit separater Dusche vorgesehen. Sollte diese Variante nicht barrierearm ausführbar sein, können ein barrierearmes Duschbad und ein Wannenbad geplant werden.

\* Je Wohneinheit wird nur eine Waschmaschine benötigt.

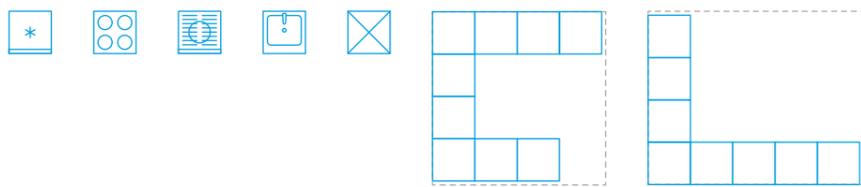
# Möbelmodule für 5-Zimmer-Wohnung

WICHTUNG 3

## MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN



## AUSSTATTUNG VON KÜCHEN



## AUSSTATTUNG VON DUSCHBÄDERN



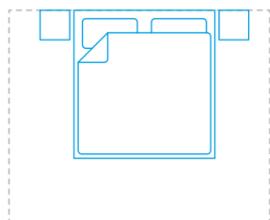
## AUSSTATTUNG VON WANNENBÄDERN (NUR ALS ZUSÄTZLICHES BAD)



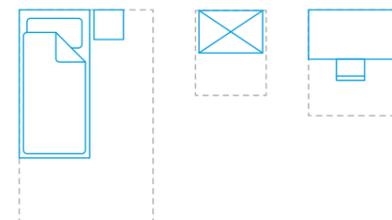
VORGABEN FÜR WOHNKÜCHEN = MÖBLIERBARKEIT VON WOHNZIMMERN + AUSSTATTUNG VON KÜCHEN

WICHTUNG 2

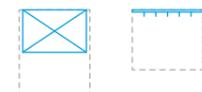
## MÖBLIERBARKEIT VON SCHLAFZIMMERN



## MÖBLIERBARKEIT 3., 4. UND 5. ZIMMER

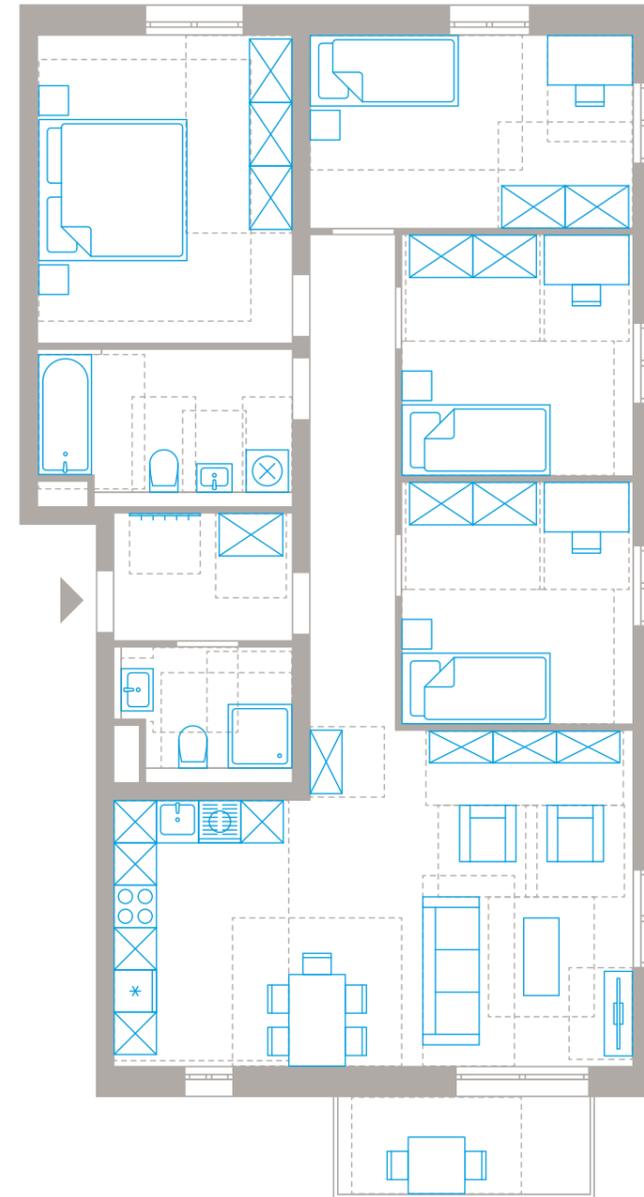
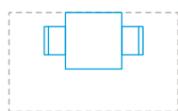


## MÖBLIERBARKEIT VON FLUREN



WICHTUNG 1

## MÖBLIERBARKEIT VON BALKONEN UND TERRASSEN



## VORGABEN MODULE EINZELNE ZIMMER

WOHNKÜCHE		ANZAHL	MODULMASS
Esstisch	80 × 130	1	240 × 190
Couchtisch	110 × 50	1	170 × 150
Couch 3-Sitzer	210 × 80	1	270 × 130
Sessel	80 × 80	2	140 × 130
Schrank-Modul	90 × 45	4	370 × 150
Fernseher	120 × 40	1	130 × 90
Kühlschrank	60 × 60	1	250 × 250 planungs- abhängig
Herd	60 × 60	1	
Spülmaschine	60 × 60	1	
Spüle	60 × 60	1	
Stauraum-Modul	60 × 60	3-5	

WANNENBAD		ANZAHL	MODULMASS
Badewanne	170 × 75	1	190 × 150
Waschbecken	60 × 45	1	120 × 165
Toilette	40 × 60	1	185 × 135
Waschmaschine*	60 × 60	1	70 × 135

DUSCHBAD		ANZAHL	MODULMASS
Dusche	90 × 90	1	120 × 165
Waschbecken	50 × 44	1	120 × 165
Toilette	40 × 60	1	185 × 135
Waschmaschine*	60 × 60	1	70 × 135

SCHLAFZIMMER		ANZAHL	MODULMASS
Doppelbett	200 × 210	1	370 × 300
Schrank-Modul	90 × 60	3	280 × 150

3./4./5. ZIMMER		ANZAHL	MODULMASS
Einzelbett	100 × 210	1	300 × 200
Schrank-Modul	90 × 60	2	150 × 190
Schreibtisch	120 × 70	1	120 × 150

FLUR		ANZAHL	MODULMASS
Schrank-Modul	90 × 60	1	100 × 120
Garderobe	100 × 10	1	100 × 85

BALKON		ANZAHL	MODULMASS
Balkontisch	80 × 80	1	240 × 140

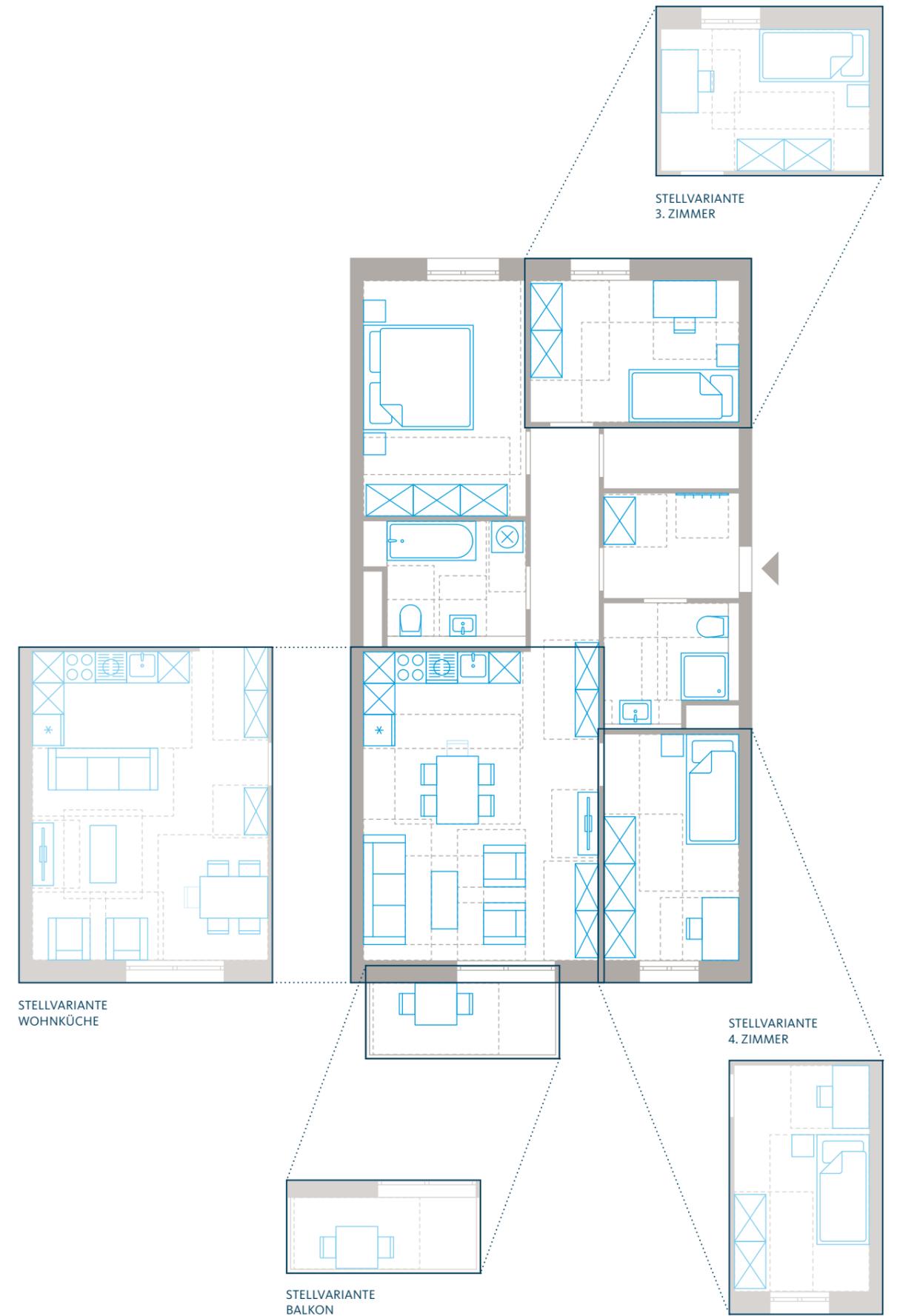
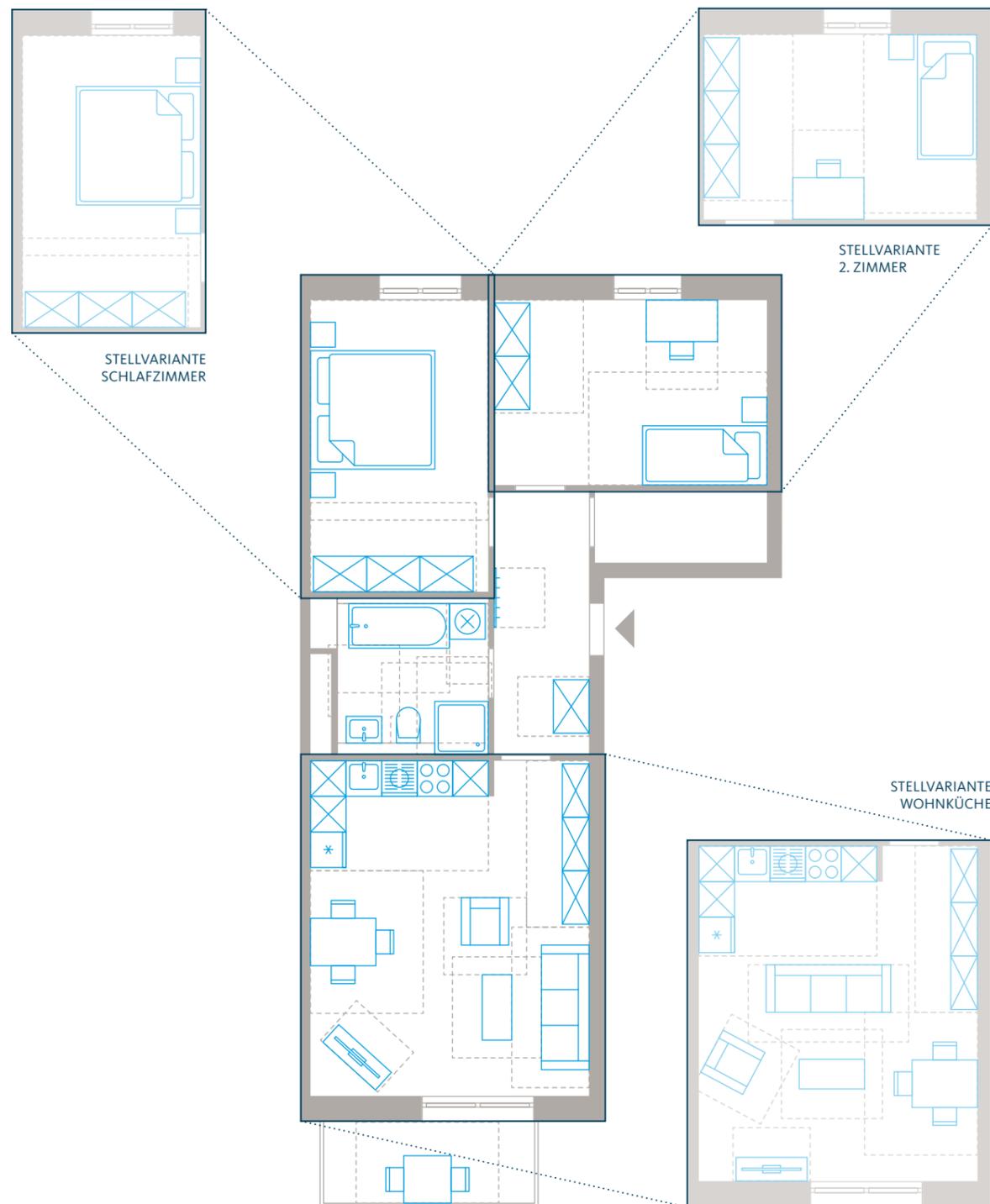
### BEWERTUNG DER WOHNEINHEIT

Die Gesamtfläche der Wohnung liegt über der vorgegeben Durchschnittsgröße. Wannenbad, Schlafzimmer und 3. Zimmer sowie Flur sind zu groß und erhalten nur einen Punkt. Der Balkon ist zu klein und wird auch nur mit einem Punkt bewertet. Das Duschbad ist zu klein. Der Bewegungsbereich des Waschbeckens überschneidet sich mit dem WC. Im 4. und 5. Zimmer sowie in der Wohnküche können durch zusätzliche Module und Stellvarianten jeweils 3 Punkte vergeben werden.

\* Je Wohneinheit wird nur eine Waschmaschine benötigt.

# Weiche Faktoren – Stellvarianten

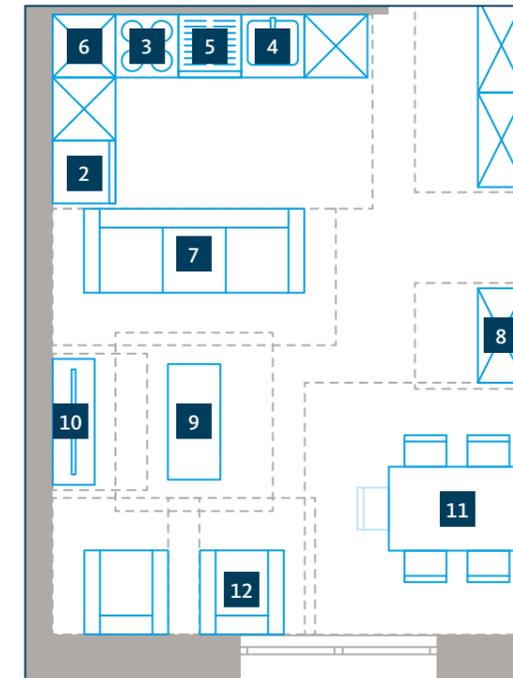
Sind Zimmer so geschnitten, dass mehr als eine Stellvariante der vorgegebenen Module möglich ist, werden Pluspunkte vergeben. Hier einige Beispiele, welche Möblierungen als Stellvarianten gewertet werden.



# Weiche Faktoren – Tabelle Reiter 2

Um den Gebrauchswert für weiche Faktoren generieren zu können, müssen die einzelnen Wohnungstypen einer Wohnungskategorie, so wie sie auch im Reiter der harten Faktoren benannt wurden, in die Tabelle eingetragen werden. Durchschnittliche Größen der einzelnen Wohnungstypen werden automatisch generiert. Nacheinander werden die jeweiligen Zimmer der Wohnungstypen möbliert und die Anzahl der stellbaren Module und gegebenenfalls weitere Stellvarianten in die Tabelle eingetragen. Der Soll-Ist-Abgleich der Zimmergrößen bzw. der Modulanzahl erfolgt ebenso wie die Vergabe der Punkte automatisch.

- 1** WOHNUNGSNUMMER UND TYP EINTRAGEN
- 2 - 12** JEWEILS ANZAHL VON MODULEN EINTRAGEN
- 13** ANZAHL VON MÖGLICHEN STELLVARIANTEN EINTRAGEN



## Vorgaben

Blau hinterlegte Zellen sind vom Planer auszufüllen!

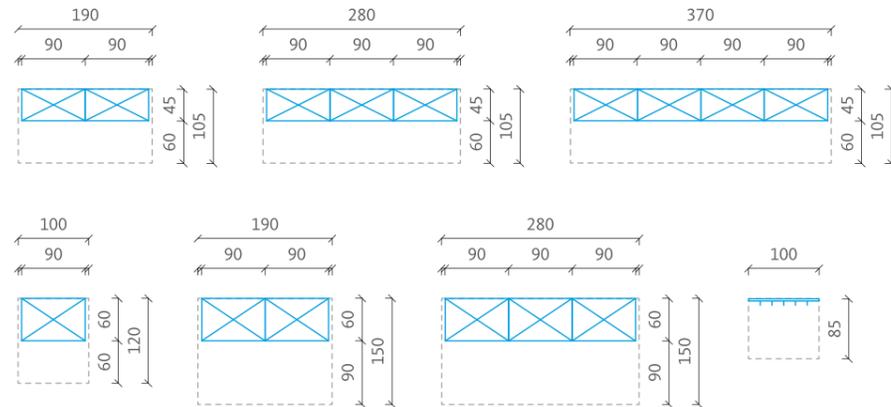
		Bezeichnung Wohnungstyp																	
1-Zi.-Wohnung	Typ																		
	Plan m <sup>2</sup>																		
2-Zi.-Wohnung	Typ																		
	Plan m <sup>2</sup>																		
3-Zi.-Wohnung	Typ																		
	Plan m <sup>2</sup>																		
4-Zi.Wohnung	Typ	1	4Z.A																
	Plan m <sup>2</sup>		90,3																
5-Zi.Wohnung	Typ																		
	Plan m <sup>2</sup>																		

## Soft Facts

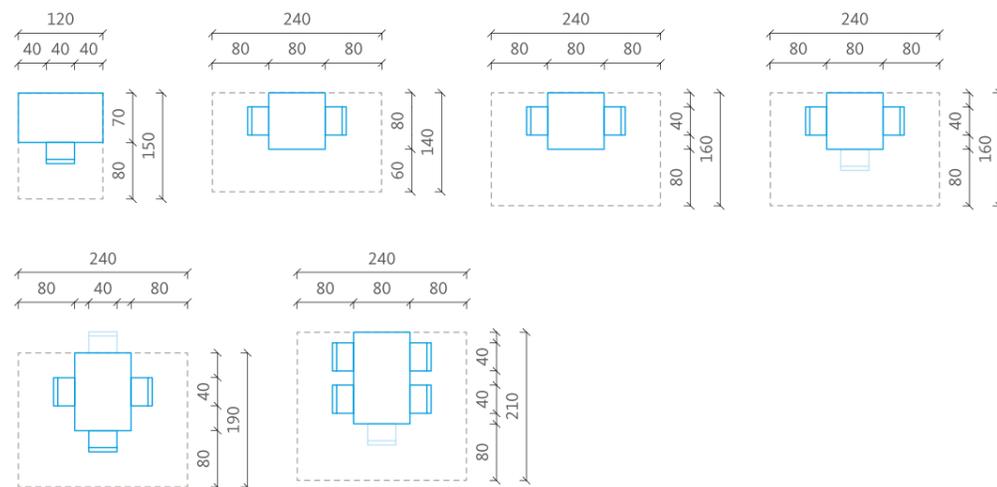
		Möblierbarkeit von Wohnküchen (3)																											
		Soll	Plan	Punkte	Modulanzahl	Modul inkl. Bewegungsfläche													Varianten										
						Kühlschrank	E-Herd	Spüle	Geschirrspüler	Ablagefläche	3-Sitzer	Schrank	Tisch	TV	Essgruppe	Sessel													
4-Zi.Wohnung		26 - 38			14																								
4Z.A			27	3	14	2	1	3	1	4	1	5	1	6	3	7	1	8	1	9	1	10	1	11	1	12	2	13	2
			Ø	3,0																									

# Weiche Faktoren – Piktogrammübersicht

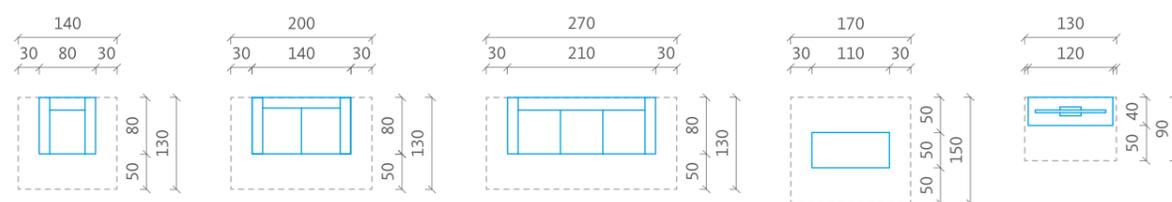
## Stauraum



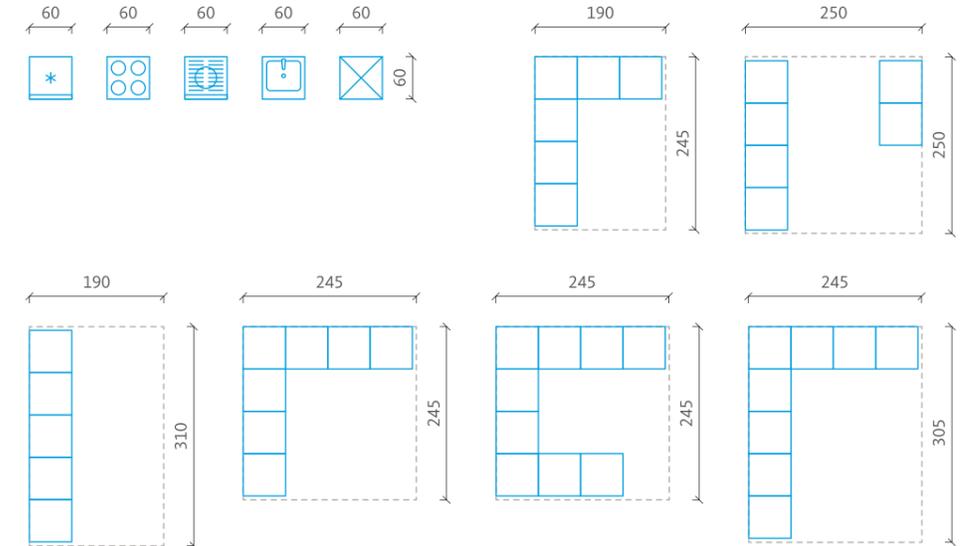
## Balkon- und Esstische



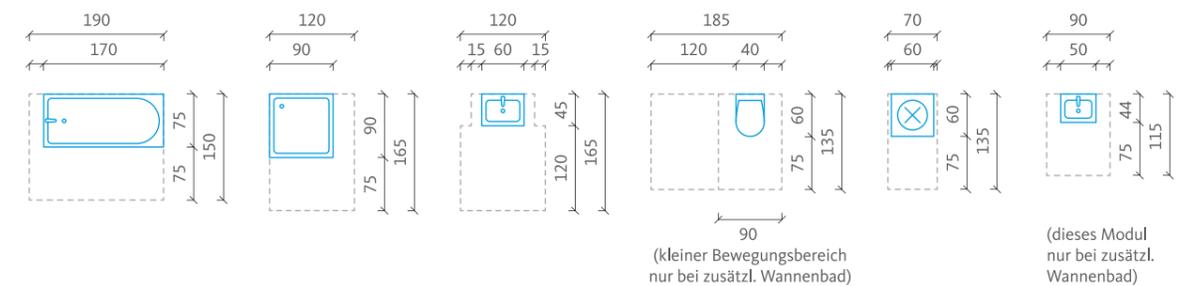
## Sitzmöbel, Couchtisch, TV



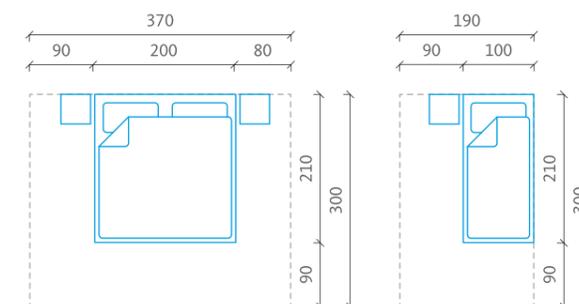
## Küchenmodule: Kühlschrank, Herd, Spülmaschine, Spülbecken



## Badmodule



## Bett



## Sonderformen in weichen und harten Faktoren

Berlin-Lichtenberg ist ein grüner und familienfreundlicher Bezirk im Osten Berlins, der zudem als traditioneller Wirtschaftsstandort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur punkten kann. Auf einem rund 4.000 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Paul-Zobel-Straße und Herzbergstraße plant die HOWOGE den Bau von zwei achtgeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 70 Wohnungen.

Das Neubauprojekt „Paul-Zobel-Straße 10“ entsteht im Ortsteil Fennpfuhl unweit des Anton-Saefkow-Platzes, dem Zentrum des in den 1970er Jahren entwickelten Großwohngebietes. Mit Kaufhaus, Theater, Ärzten, Schwimmbad und Geschäften gleicht das großstädtische Wohngebiet einer eigenen Stadt in der Stadt. Die Nähe zum namensgebenden See, dem bei Erholungssuchenden beliebten Fennpfuhl, und zum Volkspark Prenzlauer Berg, sowie die guten öffentlichen Verkehrsverbindungen machen die Qualität des Ortsteils aus.

Das Grundstück Paul-Zobel-Straße 10 befindet sich im Innenbereich einer zehngeschossigen Wohnanlage. Der Neubau weiterer Wohnungen, sowie einer Kindertagesstätte, beinhaltet die Chance, das nahe dem Stadtzentrum gelegene Quartier zeitgemäß weiterzuentwickeln und dabei sowohl individuelle, als auch kollektive Wohnqualitäten anzubieten. Der Entwurf nimmt bewusst vorhandene Raumqualitäten auf, entwickelt diese städtebaulich weiter und passt sie schließlich auf eine andere, nutzerorientierte Maßstabsebene an.





DATEN UND FAKTEN	
Grundstücksgröße	3.933 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl GRZ	0,30
Geschossflächenzahl GFZ	1,76
Bruttogrundfläche BGF	7.922 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt BRI	23.277 m <sup>3</sup>
Anzahl Vollgeschosse	8
Höhe nach §2, Abs. 3, BauOBl	21,70 m
Gebäudeklasse	5
Nettogrundfläche NGF	6.649 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	70 (davon 4 WGs für einen sozialen Träger)
durchschnittliche Wohnfläche	52 – 120 m <sup>2</sup>
Quadratmeterpreis	durchschnittlich 9,50 € (geförderte 6,50 €)
geförderte Wohneinheiten	30% (21 Stück)
Wohnfläche Wohnungen, WoFLV	5.016 m <sup>2</sup>
Zielgruppen	Studenten, Wohngemeinschaften, Paare, Familien
Besonderheiten WG	innovative Wohnformen 6-Zimmer-WE (mit Träger im Gespräch), sehr offen gestaltete Grundrisse (rd. 50% der Wohneinheiten ohne Türen)
Nettogrundfläche KiTa	283 m <sup>2</sup> für ca. 40 Kinder
Innovation	Vorplatz/Hauseingangsbereich als Begegnungsstätte für die Anwohner des Hauses und der Nachbarn

Platz und Hof im Süden sind über offenbare Fassadenelemente im Sockelbereich unmittelbar mit gemeinschaftlich nutzbaren Funktionsräumen verbunden, welche temporär auch anders gebraucht werden könnten. Im Westen und Osten befinden sich die Angebote für innovatives Wohnen mit indirekten und direkten Zugängen von außen. Die Kindertagesstätte ist integraler Bestandteil der Sockelausbildung und verzahnt sich als Pavillon sowohl mit dem Gebäude, als auch mit den Freiflächen im Süden (geschlossener Garten) und Norden (Freiraum und Spielfläche).

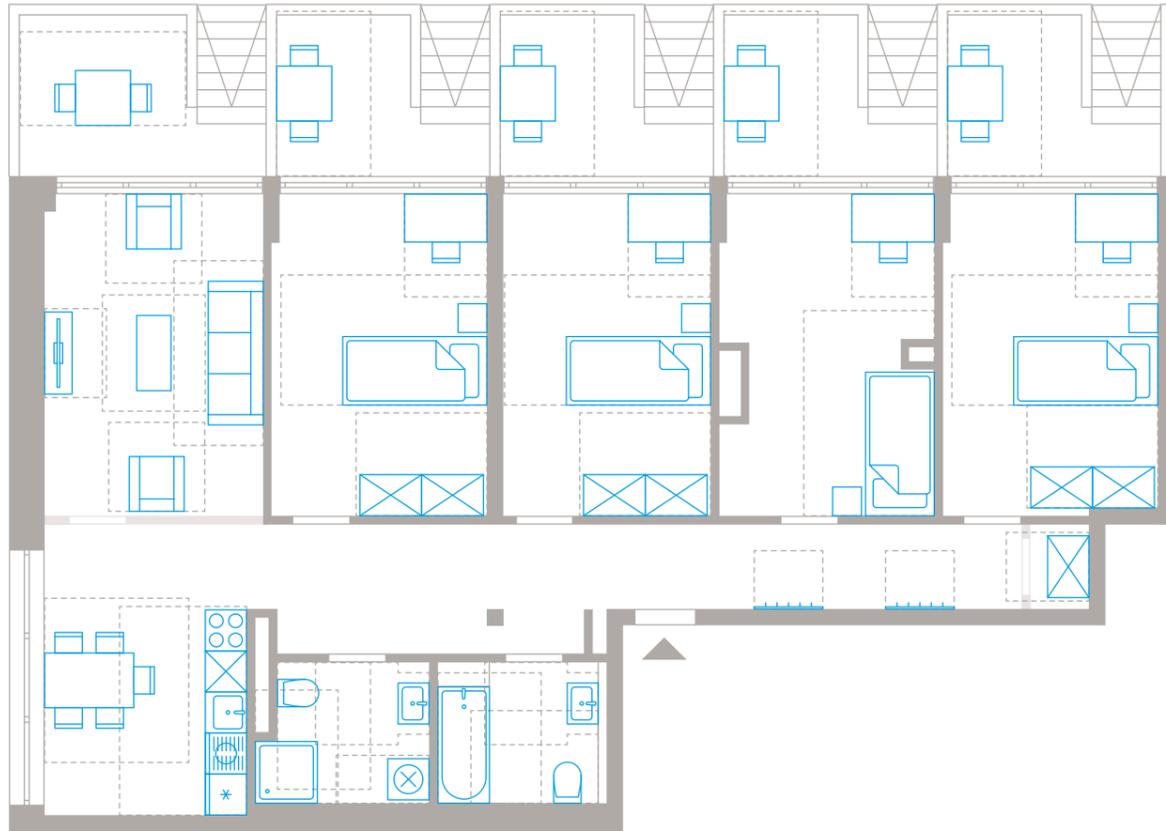
Ein überdachter Weg zwischen den Hauseingängen wird zur gemeinsamen „Adresse“ und ist in die Sequenz der Freiräume eingeschrieben. Der Entwurf basiert auf einem eingeschossigen Sockelbau mit zwei 7-geschossigen, aufgesattelten Turmgebäuden. Weiterhin wird ein Kellergeschoss in Teilen der Turmgebäude realisiert.

Die Regelgeschosse beruhen konstruktiv auf einem innenliegenden Kern mit einer einläufigen Treppenanlage und Fahrstuhl, sowie tragenden Außenwänden

und Wohnungstrennwänden. Die Grundrissystematik erlaubt die Umsetzung des Wohnungsschlüssels mit 4–5 Wohnungen pro Etage. Sie beruht auf innenliegenden Bädern und an den Schächten liegenden Küchen mit Tagesbelichtung. Jede Wohnung verfügt über 1–2 Balkone, die als Betonfertigteile thermisch entkoppelt ausgeführt werden. Die Außenwände bestehen im Bereich der Türme aus großformatigen Porenbeton-Steinen als Vollwandkonstruktion (außen und innen verputzt) und im Sockelbereich aus einer Ort betonwand mit Dämmung und vorgehängter Beton-Fertigteil-Fassade. Beide Systeme dienen der Vermeidung von Baufeuchte und stellen eine Alternative zu Wärmedämmverbundsystemen dar. Es kommt ein einziges, stehendes Fenstertürelement mit integrierter Brüstung zur Anwendung. Die lichte Raumhöhe beträgt in den Regelgeschossen 2,55 m, im Sockelbereich 3,95 m bzw. 3,14 m. Die Decken bestehen aus Elementdecken mit Ortbetonergänzung. Die Wohnungstrennwände als Mauerwerkswand werden tragend ausgeführt. Die Böden bestehen in den Obergeschossen aus einem Heizestrich.



## 5-Zimmer-Wohnung innovativ



Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Vermietung, dem sich verändernden dynamischen Wohnungsmarkt, aber auch dem Lebenszyklus und der Entwicklung von Bewohnern Rechnung zu tragen, sollen für einen Anteil von 10% der Wohnfläche Wohnungen der Kategorie „innovative“ Wohnungstypen geplant werden. Grundsätzlich können unter die Kategorie „innovative“ Wohnungstypen WG-Formen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen aber auch Mikro-Wohnen, bezogen auf eine sehr kleine 1-Zimmer-Wohnung oder eben ein sehr kleines Zimmer in einer Wohngemeinschaft, verstanden werden. Die Zimmergrößen definieren sich durch die notwendigen Möbel und deren Abstandsflächen und Bewegungsflächen.

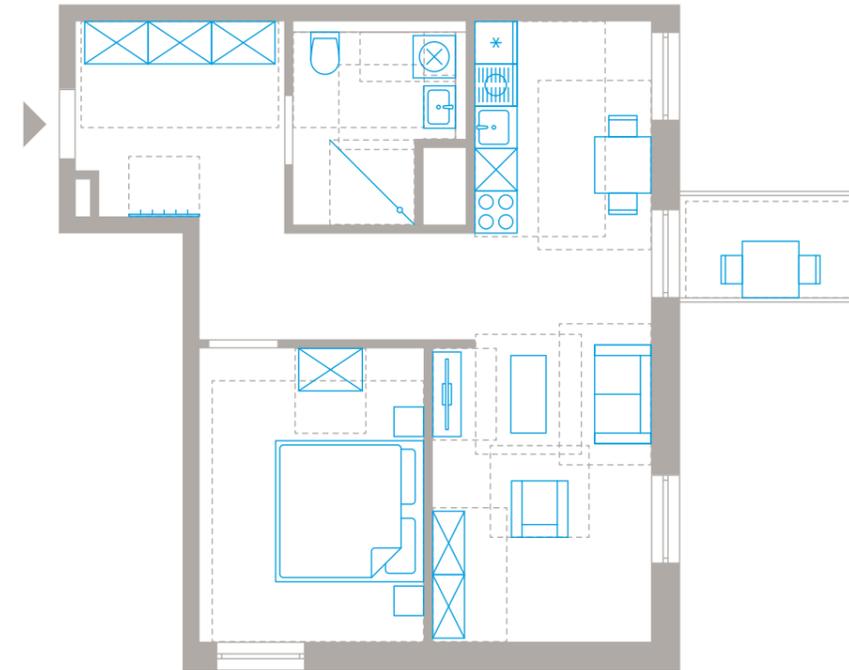
Für diese Grundrisse wird das Wohnungsbewertungssystem der HOWOGE nicht kategorisch angewandt. Sowohl bei der Bewertung der harten als auch der weichen Faktoren werden diese Grundrisse herausgerechnet, sodass abweichende Raumgrößen keinen negativen Einfluss auf die Bewertung des Gesamtentwurfs haben.

Im Entwurf der Paul-Zobel-Straße wurden 5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, welche so gestaltet sind, dass verschiedene Nutzungsmodelle (Wohnzimmer + Schlafzimmer + Kinderzimmer; Wohnzimmer + Schlafzimmer + Arbeitszimmer + Kinderzimmer; Küche + fünf Zimmer; Wohnküche + vier Zimmer) für eine Mietpartei denkbar sind.

Zudem ist der Grundriss statisch so gestaltet, dass eine „einfache“ konstruktive Möglichkeit zur Herstellung von flexiblen Raumfolgen der Wohn- und Aufenthaltsräume durch Ergänzung in Trockenbau/ GK-Wänden möglich ist.

Unter „innovativen“ Wohnungstypen versteht die HOWOGE Wohnungen, die ein Zusammenleben und/ oder individuelles Leben unterstützen. Dabei soll grundsätzlich jedem Bewohner ein individueller Rückzugsraum von 8–11 m<sup>2</sup> sowie jeweils zwei Bewohnern eine Nasszelle mit Dusche zur Verfügung stehen. Gemeinschaftlich zu nutzende Räume, wie eine zentrale Wohnküche, sollen allen Bewohnern zur Verfügung stehen.

## 2-Zimmer-Wohnung barrierefrei



Neben den Anforderungen der Landesbauordnung an „Barrierefreies Bauen“ soll in allen Wohnungen mindestens ein barrierearmes Bad geplant werden. Das bedeutet, dass vor bzw. neben Toiletten, Duschen und Waschbecken ein Bewegungsraum von 1,20 x 1,20 m geplant wird.

Im Entwurf der Paul-Zobel-Straße wurden 10 Wohneinheiten der Kategorie 2-Zimmer-Wohnungen, also ein Anteil von 14% der Wohneinheiten nach Landesbauordnung barrierefrei geplant. Sämtliche Zugänge sind ebenfalls barrierefrei erreichbar.

Außerdem sind diese Wohnungen förderfähig. Die Förderfähigkeit von Wohnungen wird im Wesentlichen durch ständig aktualisierte Leitlinien definiert. Im Fall Paul-Zobel-Straße dürfen barrierefreie Wohnungen die zulässige Gesamtwohnfläche einer 2-Zimmer-Wohneinheit von 54 m<sup>2</sup> um 5 m<sup>2</sup> überschreiten. Durch die Förderung des Landes Berlin können diese Wohnungen mit einer Einstiegsrente von 6,50 € (kalt)/m<sup>2</sup> vermietet werden (Stand Juli 2016).

Als öffentlicher Bauherr plant die HOWOGE bei jedem Bauvorhaben mindestens 30% der Wohneinheiten als förderfähige Wohnungen zu bauen.

# Nachwort

Die HOWOGE wird auch in den kommenden Jahren zahlreiche neue Wohnungen bauen. Jedes Neubauprojekt ist dabei auch eine technische und betriebswirtschaftliche Herausforderung und erfordert eine intensive Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Unternehmensbereichen. Ein Gespräch mit Stefan Schautes, Leiter Neubau sowie Michael Wagner, Prokurist und Leiter Bestandsmanagement bei der HOWOGE.

**Herr Schautes, wie kam es eigentlich zu der Idee für Neubauprojekte der HOWOGE ein Wohnungsbewertungssystem zu etablieren?**

Wohnen ist in Europa, insbesondere in Deutschland eine relativ konservative Grundversorgung. Wir möchten Stadtquartiere entwickeln mit einem Wohnungsangebot, das die unterschiedlichen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Menschen miteinbezieht. Daher brauchen wir ein Instrumentarium, das verschiedenste Kriterien berücksichtigt und in Zukunft auch angepasst werden kann. Im Rahmen unserer Neubauoffensive, für die bereits 2013 der Startschuss fiel, haben wir daher ein Instrumentarium entwickelt, das flexibel ist und uns ermöglicht, unsere Projektentwicklung strukturiert und leichter zu erreichen. Vorbild war dabei für uns ein seit Jahrzehnten erfolgreich etabliertes Schweizer Wohnungsbewertungssystem, das wir dann auf Berlin entsprechend angepasst und erstmals bei dem Neubau der Treskow-Höfe angewandt haben. Das Wohnungsbewertungssystem ist aber nicht nur auf Berlin zugeschnitten, sondern könnte im Wohnungsbau auch auf jede andere Stadt übertragen werden.

**Worin bestehen die Vorteile des Wohnungsbewertungssystems?**

Mit dem Wohnungsbewertungssystem steht uns für den Neubau ein zeitgemäßes und flexibel anwendbares Instrumentarium zur Verfügung, das allen Beteiligten – vor allem Planern und Architekten – ermöglicht, die gestiegenen Anforderungen im Wohnungsbau effizienter und transparenter zu bewältigen. Letztendlich geht es aber um mehr als nur um Bewertungen anhand von Kriterien und Faktoren. Das Wohnungsbewertungssystem der HOWOGE schafft die Voraussetzung für eine nachhaltige Wohnqualität, zufriedene Mieter sowie eine lebendige Stadt- und Wohnkultur.



**Herr Wagner, wie kann man sich denn die Zusammenarbeit zwischen den beiden Unternehmensbereichen bei einem neuen Bauvorhaben vorstellen? Gibt das Bestandsmanagement dem Neubaubereich entsprechende Vorgaben?**

Bei jedem neuen Bauvorhaben erfolgt eine intensive Zusammenarbeit und ein kontinuierlicher Austausch zwischen beiden Unternehmensbereichen. Am Anfang steht immer eine gründliche Analyse in Form einer Machbarkeits- und Bedarfsstudie. Anhand bestimmter Kriterien und Faktoren wird dann gemeinsam ein entsprechender Wohnungsschlüssel festgelegt. Das hört sich jetzt alles etwas einfach an. In der Praxis ist das aber sehr umfangreich und erfordert viel Fachwissen, Marktkenntnis und Erfahrungen.

**Und was ist die größte Herausforderung in der Zusammenarbeit?**

Natürlich ist ein Neubauprojekt für uns im Bestandsmanagement, die es später dann auch verwalten, salopp gesagt kein Wunschkonzert. Oft würden wir aber gerne noch viele weitere Details in die Planung einbringen. Der Neubau prüft die Umsetzbarkeit, muss aber auch stets den Blick auf die Kosten haben. Für uns sind Neubauprojekte aber nicht nur eine technische und betriebswirtschaftliche Herausforderung, sondern sie verlangen auch eine sehr gute Menschenkenntnis und ein Verständnis für das jeweilige Wohnumfeld. Denn bei allen neuen Bauvorhaben geht es schließlich um etwas ganz Persönliches: das eigene Zuhause.

**Und wie erreichen Sie das?**

Unsere gemeinsame Aufgabe ist es, Wohnungen so zu planen, dass sie für unterschiedliche Menschen und Lebensweisen geeignet sind. Gleichzeitig müssen wir dafür sorgen, dass die Mieten bezahlbar bleiben. Hinzu kommt, dass es im gegenwärtigen Bauboom nicht allein darum geht, moderne und komfortable Wohnungen zu bauen. Es gilt, ganz neue Stadtteile zu erschaffen und die bestehenden Viertel nachhaltig weiterzuentwickeln. Wir wollen nicht nur Häuser bauen, sondern lebendige Quartiere schaffen, in denen die Menschen auch noch in 50 Jahren gerne zusammenleben – unabhängig von Alter, Herkunft oder Einkommensklasse. Und das ist bei jedem neuen Bauvorhaben sowohl für den Neubaubereich als auch für das Bestandsmanagement die wichtigste Aufgabe.

V.L.N.R.: STEFAN SCHAUTES  
MICHAEL WAGNER

# Impressum

## Das Wohnungsbewertungssystem für Neubauprojekte

### HERAUSGEBER

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Ferdinand-Schultze-Straße 71, 13055 Berlin

### IDEE UND KOORDINIERUNG

Bereich Neubau in Zusammenarbeit mit  
dem Bereich Unternehmenskommunikation und Marketing

### KONZEPTION UND GESTALTUNG

m12.studio, Mainzer Straße 12, 10247 Berlin

### TEXT VOR-/NACHWORT

Puls & Partner, Richard-Strauss-Weg 6, 14532 Kleinmachnow

### GESAMTHERSTELLUNG

Pinguin Druck GmbH, Marienburger Straße 16, 10405 Berlin

### PLANER DER PROJEKTE/BILDRECHTE

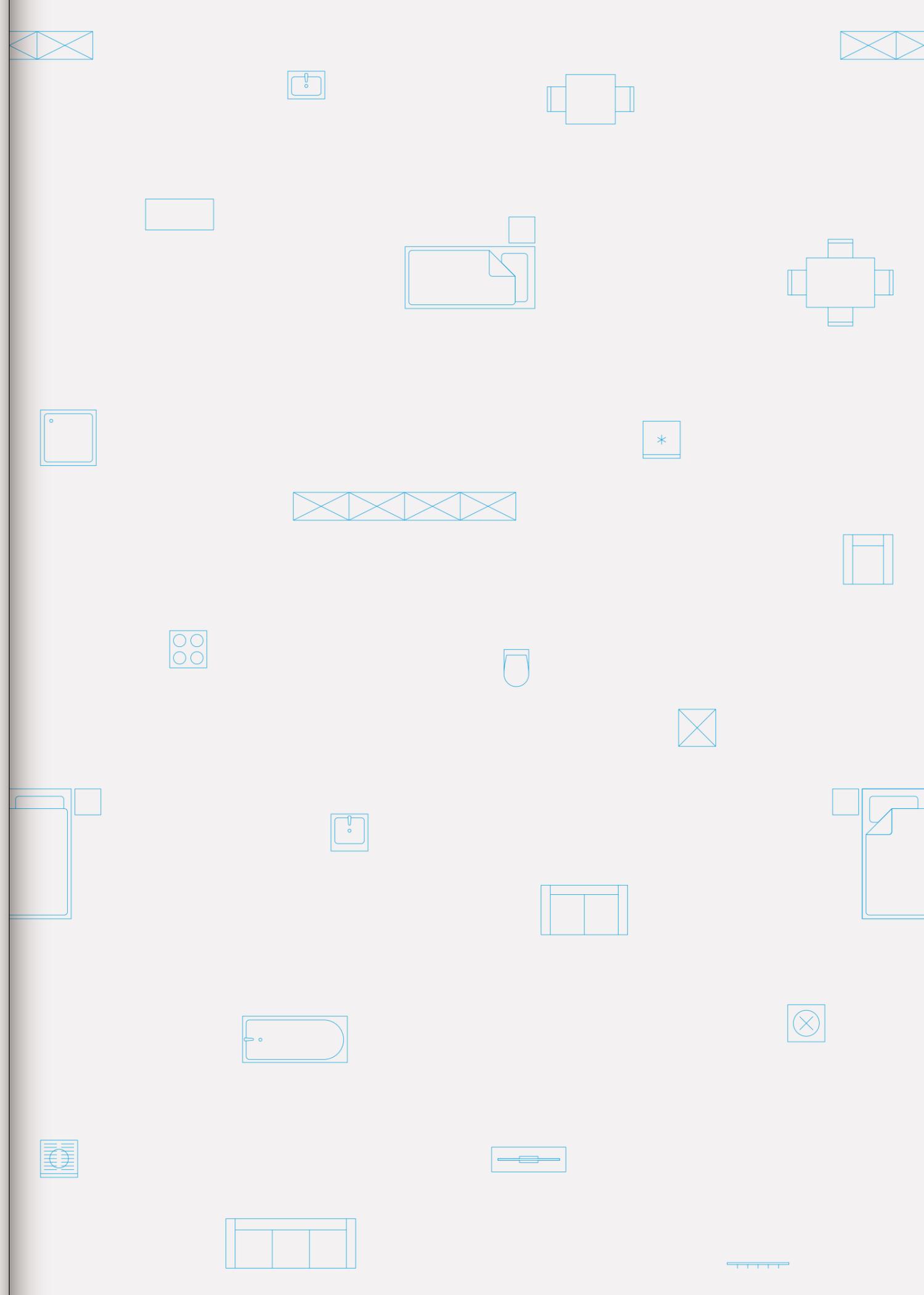
Rathausstraße – Generalplaner: Hemprich Tophof Gesell-  
schaft von Architekten mbH, Niebuhrstraße 2, 10629 Berlin;  
Bildrechte S. 1, 14/15

Lindenhof – Planstand Vorentwurf von LIGNE ARCHITEKTEN,  
Wilhelm-Kabus-Straße 36, 10829 Berlin; Bildrechte S. 17, 19, 20,  
21, 22, 23, 25 oben, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 42/43, 45 oben

Paul-Zobel-Straße – Generalplaner: HEIDE & VON BECKERATH,  
Kantstraße 152, 10623 Berlin; Bildrechte S. 48/49, 50, 51, 52, 53

### COPYRIGHT

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH



**HOWOGE**  
**Wohnungsbaugesellschaft mbH**  
Ferdinand-Schultze-Straße 71  
13055 Berlin

Telefon 030 5464-0  
[www.howoge.de/baut](http://www.howoge.de/baut)

