

## Bedarfsgerecht, umweltfreundlich und kostengünstig Bauen

Die Wohnkosten erhöhen sich derzeit in vielen Großstädten und Ballungsräumen. Die Ursachen sind vielfältig. Zum einen führen Wanderungsgewinne durch Zuwanderung aus ländlichen Räumen bzw. anderen EU-Staaten zu einem deutlichen Nachfrageüberhang bei nur gemäßigt ansteigenden Wohnungsbaufertigstellungen. Diese Marktsituation ruft neue Investoren auf den Plan. In vielen Städten hat der Handel mit Wohnraum zugenommen. Grundstücks- bzw. Baulandpreise steigen und in ihrer Folge auch die Baupreise sowie die staatlichen Abschöpfungsmechanismen. Des Weiteren geht die Schere zwischen durchschnittlichen Kosten bei Neubau oder Bestandinvestitionen und der durchschnittlichen Einkommensentwicklung der Haushalte weiter auf. Für solche Marktsituationen erforderliche Problemlösungen oder Vermeidungsstrategien liegen in übergeordneten politischen und ökonomischen Handlungsoptionen. Zum Teil kann das Missverhältnis von Kosten und Einkommen durch öffentliche Förderung mittels Zuschüssen oder Darlehen aufgefangen werden. Gleichwohl kann dieses Dilemma beim derzeitigen Fördervolumen von Bund und Ländern sowie der chronischen Unterfinanzierung der kommunalen Haushalte in einer überwiegend privat organisierten Wohnungswirtschaft nicht einmal ansatzweise aufgehoben werden.

Im Wissen um diese zentralen Herausforderungen werden im Folgenden Vorschläge für eine nachhaltige und mittelfristige Kosteneinsparung unterbreitet.

### 1. Reduzierung von Grundstücks- und Erschließungskosten durch Nutzung vorhandener Infrastruktur und Nachverdichtung, bei gleichzeitiger Verbesserung der städtebaulichen Qualität.

- Durch eine Konzentration und Stärkung der Wohngebiete entlang der S-Bahn-Linien und an U-Bahntrassen, sowie der Städte entlang radialer ÖPNV-Stränge in Berlin-Brandenburg
- Durch beidseitige Bebauung vorhandener Straßen an Straßenabstandsgrün, überdimensionierten Verkehrsflächen und entlang größerer Grünflächen (wo nötig durch Überarbeitung von Bebauungsplänen)
- Randbebauung (bis zu einer Tiefe von ca. 30 m) und gleichzeitig dauerhafte Sicherung von Kleingartengebieten als sinnvoller Kompromiss.
- Ermöglichung von innerstädtischem Wohnen einschließlich zugehöriger Ladenflächen durch Rückbau und Geschwindigkeitsreduzierung auch an Hauptstraßen
- Zusätzliche Wohnungsbauflächen an Straßen und Gewerbegebieten durch Schaffung von Mischgebieten, durch Wege mögliche Dichten auszuschöpfen und geänderte Schallschutzvorschriften mit Schallschutzmessungen innerhalb der Wohnung
- Nachverdichtung von stadtnahen, bislang suburbanen Zonen durch Erhöhung der zulässigen GRZ und GFZ auf privaten Grundstücken zu lebendigen kleinteiligen Quartieren, z.B. für Generationenwohnen und Wohnen/Arbeiten
- Ermöglichung von Dachgeschossaus- und aufbauten durch entsprechende Bauordnungsänderung und pragmatische Lösung der Brandschutzprobleme durch Parkplätze in engen Straßen.

### 2. Optimierung der jeweiligen individuellen Planungsaufgabe bereits beim Städtebau und den Freiräumen, der wirtschaftlichen Parzellierung, Gebäudekonfiguration und Erschließung mit intelligenten Grundrissen und angemessenen, nachhaltigen Materialien.

- Vorausschauende Städtebauliche Planungen, Bebauungsplanverfahren sowie Moderation unterschiedlicher Interessen als originäre Aufgaben der Planungsämter
- Einbeziehung potentieller Investoren, Nutzer und bauwilliger Gruppen für eine langfristige Wirtschaftlichkeit und bedarfsgerechte Planung
- Durch die öffentliche Verantwortung und Bauherrenfunktion für Infrastruktur (Straßen, Grünflächen, Wohnfolge-Einrichtungen) die Qualität sichern und eine kleinteilige Grundstücksvergabe

## Allianz für das Wohnen

### Koordination:

Maike Danzmann  
 Stiftung Zukunft Berlin  
 Klingelhöferstraße 7  
 10785 Berlin  
 Tel. +49(0)30 26 39 229 47  
 Fax +49(0)30 26 39 229 22  
 danzmann@stiftungzukunftberlin.eu

In Zusammenarbeit mit:



Dr. David Eberhart,  
 Pressesprecher und Leiter PR für den  
 BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
 Wohnungsunternehmen e.V.

Andreas Otto, MdA  
 Vorsitzender des Ausschusses  
 für Bauen, Wohnen und Mieten  
 im Abgeordnetenhaus

- zur Förderung der Vielfalt und der funktionalen und sozialen Durchmischung ermöglichen.
- Bindung der Vergabe öffentlicher Grundstücke an eine verbindliche Bebauungsmöglichkeit bzw. Dichte, um Grundstücksspekulation zu dämpfen und finanzschwächere Akteure am Markt nicht zu benachteiligen
- Bindung an Qualitätskriterien und verbindliche Durchführung von Planungswettbewerben zur Ermittlung der besten und wirtschaftlichsten Lösung im Falle einer kostenlosen Vergabe von Grundstücken an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sowie bei größeren oder städtebaulich bedeutenden Grundstücken.
- Reduzierung des Quadratmeterbedarfs pro Kopf durch intelligente und flexible Lösungen, wie gemeinschaftlich genutzte Terrassen, Hauswirtschaftsräume, Abstellboxen etc., sowie durch eine Teilbarkeit von großen Wohnungen nach der Familienphase
- Kostenersparnis bei gleichzeitig guter Architektur durch sorgfältig geplante, einfache und langlebige Details und intelligente, ästhetische und energieeffiziente Anordnung der Baukörper und der Gebäudeöffnungen.

### **3. Kostensenkung durch Hinterfragung von energetischen Standards im Neubau und Sicherung des Bestands durch eine Orientierung am realen Nutzen der jeweiligen Maßnahmen**

- Verzicht auf teure und schnell überholte Haustechnik und energieraubende Überinstallation mit hohen Folgekosten bei Neubau und Sanierung
- Beachtung der Kosten-Nutzen-Kurve zur Findung der angemessensten Lösung
- Unsinnige und überzogene Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, die zu hohen Kosten für Vermieter und Mieter führen und nur einen geringen Beitrag zur Energieeinsparung leisten, sind zu verhindern. Eine Diskussion über dafür geeignete Instrumente ist notwendig.
- Stärkere Verankerung des Stadtbildes als Schutzziel auch außerhalb von Denkmalschutz bei gleichzeitiger Erhaltung der bauphysikalischen Funktionsfähigkeit und des Milieus
- „Gesunderhaltung“ der vorhandenen Bausubstanz durch sachgerechten Umgang und langfristige Sicherung, um langfristig attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten
- Aufarbeitung und Erhaltung von berlintypischen Kastendoppelfenstern
- Hinterfragung zu dichter Fenster und Fassadendämmsysteme mit Folgen wie aufwändigen Lüftungsanlagen, Schimmelbildung oder vermehrter (Dauer-)Lüftung bei gleichzeitiger Verkleinerung der Belichtungsfläche
- Unterstützung für die Koordination von gemeinschaftlichen Freiflächen- und Energiesparprojekten im Quartier / Block (Stichwort „Smart City“)

### **4. Einsparungen durch die individuelle planerische Erarbeitung und Anwendung von geeigneten kostengünstigen Lösungen in der Realisierung von Gebäuden**

- Durch zukunftsfähige offene und flexibel nutzbare Tragwerkstrukturen, Einsatz vorgefertigter Elemente und eine klare Trennung von Konstruktion / Rohbau und (Eigen-)Ausbau
- Durch neue, kostengünstige Bauweisen (Holzfertigteilbauweise, halb industriell hergestellte Betonfertigteile, Badzellen, Balkone etc.) mit moderner Fertigungstechnologien unabhängig von der Projektgröße und Stückzahl
- Durch den Einsatz langlebiger und ökologischer Baustoffe unter Betrachtung des Lebenszyklus von Wohngebäuden
- Durch effektive Gebäudeformen zur Erschließung von mehr als 3 Wohneinheiten pro Treppenhäus und damit wirtschaftliche Aufzüge und generationengerechtes Wohnen bei mindestens fünf-geschossiger Bauweise.
- Durch die Entwicklung und den Einsatz gut nutzbarer und preiswerter Balkone oder alternativer Modelle wie Gemeinschaftsterrassen auf dem Dach oder Hofgärten
- Durch genehmigungsrechtliche Ermöglichung wirtschaftlicher Lösungen für Erd- und Kellergeschosse, um dem geringeren Bedarf an Ladenflächen und dem steigenden Grundwasser gerecht zu werden.
- Durch ein öffentliches Grundwassermanagement zur Sicherung vorhandener, preiswerter Bausubstanz

- Durch kleinteilige Vergabe von Bau- und Planungsaufträgen zur Markterweiterung bei angespannter Konjunktur und Dämpfung von „Betonmafia“-Effekten, wobei der Koordinierungsaufwand bereits in den regulären Planungshonoraren enthalten ist.

#### **5. Anstoß energetischer Sanierung und altersgerechter Umbaumaßnahmen in Eigentümergemeinschaften**

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sanieren und modernisieren im Schnitt deutlich weniger als Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder private Einzelbesitzer. Gründe dafür sind lange Abstimmungsprozesse sowie die Vielzahl vorab zu erbringender Leistungen durch den Immobilienverwalter, deren Vergütung zumeist erst im Rahmen einer erfolgten Sanierung erfolgt. Mit einer zusätzlichen Unterstützung der Verwalter könnten die Prozesse in selbst genutzten wie auch vermieteten Eigentumswohnungen schneller vorangetrieben und so bis zu 20 Prozent aller Wohnungen in Berlin altersgerecht, energetisch und sozial verträglich saniert und modernisiert werden. Die Auflage eines Landesförderprogramms wird daher empfohlen, das einen Sanierungsbonus an die Immobilienverwalter ausreicht, die finanziell tragbare energetische Sanierungsmaßnahmen und barrierearme Umbauten in ihren verwalteten Einheiten aktiv vorschlagen, anstoßen und begleiten – analog der Förderung für Energieberater durch die KfW.