

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Billiger bauen verlernt

Vierorts wird bezahlbarer Wohnraum knapp in Deutschland. Nach wie vor sucht die Branche nach kreativen Lösungen, auch bei wachsenden technischen Anforderungen die Baukosten zu begrenzen. Die Kommunen könnten dabei eine aktivere Rolle spielen, meint Ernst Böhm, Gesellschafter der B&O-Gruppe.

Es scheint so, als ob wir in den letzten 20 Jahren preiswerten Wohnungsneubau in großen Stückzahlen verlernt haben. Und zwar alle Beteiligten. Wie sonst sollen wir uns die eher hilflosen Berichte in den Lokalteilen deutscher Regionalzeitungen erklären? Es fehlen Pläne, Grundstücke und Bauherren, die kurzfristig die Kräne aufbauen. Aber können wir es uns leisten, in Mustern und unter den Bedingungen der klassischen Projektentwicklung zu denken, also in Prozessen, die gut und gerne zwei Jahre dauern können?

Besondere Situationen erfordern beherztes Zupacken und unkonventionelle Wege. Deshalb bietet die augenblickliche Lage die Chance, strukturell den preiswerten Wohnungsbau in Deutschland entscheidend voranzubringen: intellektuell und instrumentell. Den Kommunen kommt dabei eine Schlüsselrolle zu – ob mit oder ohne eigenem Wohnungsunternehmen. Hier einige Beispiele: Eigenes Fördergeld ist selten vorhanden. Aber eigene Grundstücke können verbilligt im Tausch gegen Mietpreisobergrenzen in eine Investitionspartnerschaft eingebracht werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen oder öffentlich-privaten Partnerschaften könnte als Obergrenze für Baukosten maximal 2.000 Euro je m² Wohnfläche definiert werden, die dämpfend auf die Miet-



Ernst Böhm. Bild: B&O

kalkulation wirkt. Dafür braucht es dann aber auch Planer und Bauunternehmen, die unter diesen Prämissen in guter Qualität und ästhetisch befriedigend bauen können.

Schließlich haben wir es auch noch mit einer mentalen Sperre zu tun. „Serieller Wohnungsbau“, das klingt nach Plattenbau, nach gesichtsloser Reihung. Das muss nicht sein. Es gibt kreative Architekten, die mit unterschiedlichen Materialien bauen, z.B. mit Holz auch bei Mehrgeschossern. Nehmen wir uns die Automobilindustrie zum Vorbild, die ihre Basismodelle durch umfangreiche Zubehörkataloge individualisiert. An seriellen Fertigungen kommen wir jedoch nicht vorbei. Allein dadurch lassen sich die Nebenkosten beim Bau auf 10% der Bausumme senken.

Vorsichtig sollten wir aber sein bei Ideen, einen bautechnischen Substandard im Neubau nur für bestimmte Bevölkerungsgruppen zuzulassen. Provisorien leben bekanntlich immer länger als gedacht. Auch sollte man Stigmatisierungen vermeiden, wie sie mit Siedlungen in Billigbauweise häufig verknüpft sind. Die entscheidende Herausforderung ist es, preiswertes und architektonisch ansprechendes Bauen nicht mehr als Kraftakt zu begreifen, der nur in Ausnahmefällen realisiert wird, sondern als Regelfall im unteren und mittleren Preissegment.