

bpd DOSSIER

AUSGABE 2



Bezahlbarkeit >>

**Wie Wohnen
bezahlbar bleibt**

Inhalt



04

4

AUF DEM BILD

Holz ist nachhaltig, natürlich und kann Kosten einsparen – auch im Wohnungsbau.



08

6

ZAHLEN & FAKTEN

Zwischen Förderquoten und steigenden Kosten: Die wichtigsten Zahlen und Fakten zum Thema Bezahlbarkeit.



13

8

AMBITIONEN

Wohnraum muss bezahlbar sein. Alexander Heinzmann spricht darüber, welchen Weg BPD geht und wo die Herausforderungen liegen.



24

12

INSPIRATION

Vom Tiny House bis zum Drittmix: Welche Ideen machen Wohnen erschwinglich?

16

EXPERTE

Was kann die Politik tun, damit wieder mehr, schneller und günstiger gebaut werden kann?

18

WIE, WAS & WARUM?

Urbanisierung ist ein Megatrend und macht bezahlbaren Wohnraum immer mehr zur sozialen Frage. Welche Strategien und Lösungen gibt es?

22

VISION

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp und kann nur gelingen, wenn wir an vielen Stellschrauben gleichzeitig drehen und zusammenarbeiten.

28

BEISPIELE

Vom Wort zur Tat. Fünf Beispiele für bezahlbare Wohnbauprojekte.

Chefredaktion und Koordination:

Katharina Schüttler (k.schuettler@bpd-de.de), Ann-Christin Helmke (a.helmke@bpd-de.de), Melina Böhm (m.boehm@bpd-de.de).

Redaktion: Anke Sostmann, Tom Zeller, Farina Benriteb, Markus Heber – Feldhoff & Cie., Frankfurt am Main

Design: Sabine Fuchs – comdeluxe, Nürnberg. Das BPD Dossier ist eine Publikation von BPD Immobilienentwicklung GmbH und wird in einer Auflage von 2.500 Exemplaren gedruckt und an alle Niederlassungen der BPD und deren Kunden in Deutschland verteilt.

Bildquellen: Titelbild iStock subtrator, siehe Hinweise auf den Bildern.

BPD Immobilienentwicklung GmbH, Solmsstraße 18, 60486 Frankfurt am Main.

Geschäftsführer: Franz-Josef Lickteig (Sprecher), Alexander Heinzmann, Raymond van Almen

Möchten Sie die BPD Themendossiers regelmäßig erhalten? Registrieren Sie sich unter: bpd.de/anmelden

BEZAHLBARES WOHNEN – WIR WAGEN DEN VERSUCH EINER DEFINITION

„Der beste Mieterschutz ist ausreichend bezahlbarer Wohnraum.“

Sebastian Körber, deutscher Architekt und Politiker

EINE KLARE DEFINITION VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM IST SCHWER ZU FINDEN. DER BEZUGSPUNKT VON BPD IST, WAS SICH DURCHSCHNITTSVERDIENER IN DEUTSCHLAND VON IHREM EINKOMMEN LEISTEN KÖNNEN – OHNE VERERBTES VERMÖGEN. WIR SPRECHEN VON BEZAHLBARKEIT, WENN DER ANTEIL DER WOHNKOSTEN AM JEWEILS DURCHSCHNITTLICH VERFÜGBAREN HAUSHALTSEINKOMMEN DER REGION UNTER 35 PROZENT LIEGT.

LAUT MIKROZENSUS BETRAGEN DIE WOHNKOSTEN DEUTSCHLANDWEIT BETRACHTET DURCHSCHNITTLICH 27,2 PROZENT DES VERFÜGBAREN EINKOMMENS. DENNOCH ÜBERSTEIFEN DIE KLETTERNDEN MIET- UND EIGENTUMSPREISE OFTMALS DIE GRENZE DER BEZAHLBARKEIT SEITENS NORMALVERDIENERN IN DEN METROPOLREGIONEN. WOHNEIGENTUM RÜCKT DAMIT FÜR VIELE IN WEITE FERNE: DEUTSCHLAND GEHÖRT MIT 46,5 PROZENT SELBST GENUTZTEM EIGENTUM ZU DEN SCHLUSSLICHTERN IM EUROPÄISCHEN VERGLEICH.

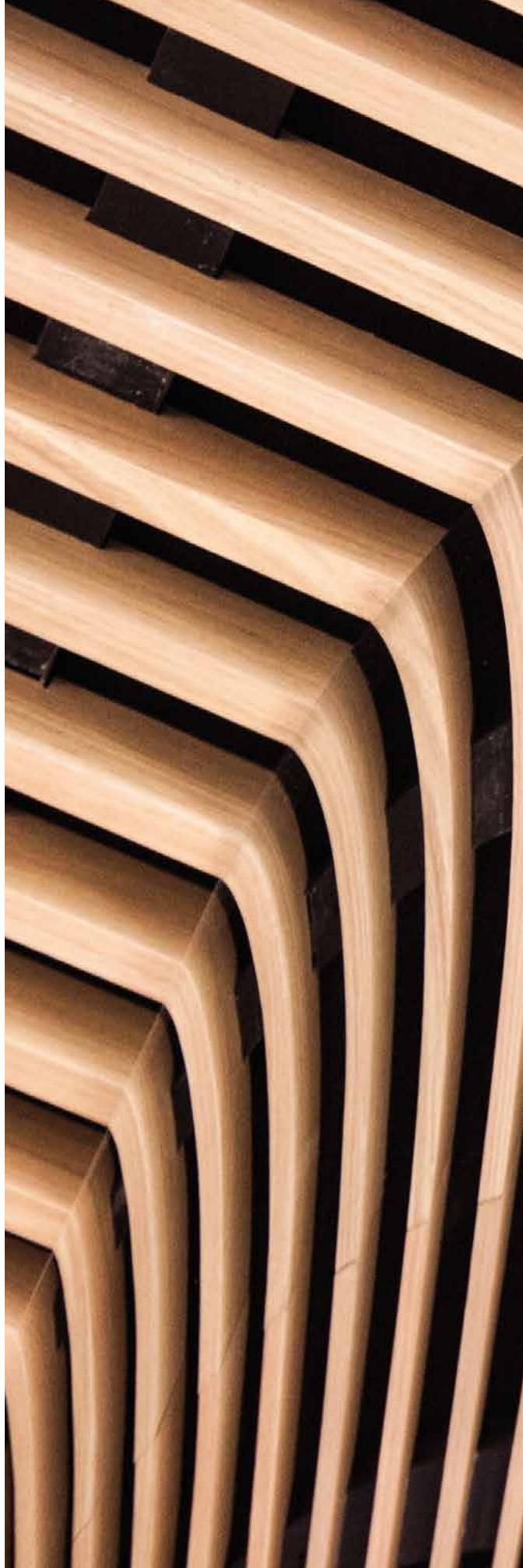
WIE KANN WOHNRAUM FÜR ALLE BEZAHLBAR BLEIBEN? MIT DIESER FRAGE BESCHÄFTIGEN SICH POLITIK UND DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT GLEICHERMAßEN. ■

HOLZ IM FOKUS

Holz ist Deutschlands bedeutendster nachwachsender Rohstoff. Die Fähigkeit von Bäumen, mit Hilfe von Sonnenlicht Kohlenstoffdioxid (CO₂) umzuwandeln und Sauerstoff abzugeben, ist elementar für alles Leben auf der Erde. Ein Einfamilienhaus aus Holz kann dem Klima bis zu 80 Tonnen CO₂ ersparen.

Heutzutage wird Holz oft gemeinsam mit Beton verbaut.

Massivholzhäuser haben eine lange Lebenszeit und ein angenehmes Raumgefühl. Zudem gibt es weitere Vorteile, die sich auf dem Bankkonto bemerkbar machen können: Die Bauzeit ist kurz, die Instandhaltung gering und der Energieverbrauch niedrig. Die Diskussion um mehr Klimaschutz und der wachsende Bedarf an Wohnraum bescheren dem Holzbau zunehmend mehr Aufmerksamkeit. Etwa 20 Prozent aller Neubauten werden heute aus Holz gefertigt. Tendenz steigend – auch dank Anpassungen im Bauordnungsrecht. ■





57% SCHWEIZER STIMMTEN GEGEN INITIATIVE FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Im Februar 2020 haben 57 Prozent der Wählerinnen und Wähler in der Schweiz der Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ in einer Volksabstimmung eine Abfuhr erteilt. Die Initiative wollte unter anderem ein Vorkaufsrecht für gemeinnützige Wohnvorhaben von Gemeinden und Kantonen sowie einen festgelegten gemeinnützigen Anteil von 10 Prozent am Wohnungsneubau in der Bundesverfassung verankern. Diese Entscheidung fußt unter anderem auf der Meinung, dass Wohnbauförderung nicht Sache des Bundes, sondern der einzelnen betroffenen Kantone oder Städte sei.

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, Bundeskanzlei, Neue Zürcher Zeitung



Zahlen und Fakten

EIGENHEIMFÖRDERUNG: DAS BAUKINDERGELD

Das 2018 eingeführte Baukindergeld beträgt 12.000 Euro pro Kind. Es handelt sich um einen staatlichen Zuschuss für Familien beim Erwerb selbstgenutzten Immobilieneigentums. Rund 185.000 Familien haben bis Februar 2020 Förderanträge gestellt.

Quelle: Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat; KfW-Bankengruppe

LEIPZIG - HYPZIG

In der ostdeutschen Stadt stieg der Kaufpreis für neu entwickelte Eigentumswohnungen und Neubauten um über 15 Prozent – und damit im Vergleich zu anderen Städten am höchsten. Eine Eigentumswohnung kostet aktuell durchschnittlich 3.152 Euro pro Quadratmeter. Zwar zählt Leipzig weiterhin zu den preiswerteren deutschen Großstädten und startete von einem vergleichsweise niedrigen Niveau, dennoch ist die Schnelligkeit der Kostenentwicklung kritisch zu betrachten.

Quelle: Neubau-Kauf-Maps von ImmobilienScout24

1.052 DEPONIEREN IN DEUTSCHLAND - ENTSORGUNG VON ERDAUSHUB UND BAUSCHUTT MACHT BAUEN TEURER

Die Verbände der Bauwirtschaft weisen auf die Steigerung von Entsorgungspreisen bei Bauschutt und Erdaushub hin. Grund für den Anstieg ist ein Kapazitätsproblem bei den Deponien, deren Zahl weiter sinkt. Das führt zu längeren und teureren Transportwegen. In der Beantwortung einer Kleinen Anfrage an den Hessischen Landtag heißt es, dass beispielsweise allein im Regierungspräsidium Darmstadt ein Rückgang der Kapazität um insgesamt 43 Prozent im Zeitraum von 2012 bis 2017 zu verzeichnen war.

Quellen: Statistisches Bundesamt; Hessischer Landtag; Verband der Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V.; Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V.

STAATLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM GEHT ZURÜCK

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit den 1980er-Jahren um rund zwei Drittel zurückgegangen. Laut Prognose werden zwischen 2018 und 2021 rund 150.000 Sozialwohnungen aus der staatlichen Bindung fallen.

Quelle: Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat; Der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB)



2.000 WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN BEWIRTSCHAFTEN 2,2 MILLIONEN WOHNUNGEN

Die Anzahl von Wohnungsbaugenossenschaften für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steigt. Die Stadt München gibt allein für den Zeitraum seit 2015 die Neugründung von mehr als einem Dutzend neuer Wohnungsbaugenossenschaften im Stadtgebiet an. In ganz Deutschland gibt es rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften mit insgesamt fast drei Millionen Mitgliedern. Alle Wohnbaugenossenschaften zusammen bewirtschaften fast 2,2 Millionen Wohnungen, in denen rund fünf Millionen Menschen leben.

Quelle: Bundesregierung; Stadt München; GdW; baugenossenschaft.info; wohnungsbaugenossenschaft.de

20.000 BAUVORSCHRIFTEN

Der Städte- und Gemeindebund sieht zu viele und zu strenge Vorschriften als eine Ursache dafür, dass in Großstädten zu wenig Wohnungen gebaut werden. „Die mehr als 20.000 Bauvorschriften gehören auf den Prüfstand. Sie müssen, speziell im Energiebereich, verstärkt an einer Kosten-Nutzen-Analyse gemessen werden“, fordert der Deutsche Städte- und Gemeindebund. ■

Quelle: Deutscher Städte- und Gemeindebund, 10 Kernforderungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes an die neue Bundesregierung

BEZAHLBARES WOHNEN

Wohnraum muss bezahlbar sein.
Das ist die Philosophie von BPD.
Alexander Heinzmann über
Herausforderungen, Möglichkeiten
und den Weg von BPD.

TEXT: KATHARINA SCHÜTTLER /
ANN-CHRISTIN HELMKE / TOM ZELLER



WOHNRAUM SOLLTE VOM EIGENEN EINKOMMEN BEZAHLBAR SEIN

„Wir sehen die Herausforderung junger Familien: Bezahlbarer Wohnraum ist rar gesät und immer zur Miete zu Wohnen gefällt nicht jedem. Aber ein Lottogewinn und das geerbte Häuschen sind eher Ausnahme als die Regel“, berichtet BPD Geschäftsführer Alexander Heinzmann. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat ihren Höchststand erreicht. Viele finden auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr das, wonach sie suchen oder was sie bezahlen können. Bezahlbarer Wohnraum gehört zur gesellschaftlichen Verantwortung. Alexander Heinzmann betont: „Wir wollen einer breiten Bevölkerungsschicht einkommensfinanziertes Wohneigentum ermöglichen. Das ist unsere Mission“, und erläutert weiter: „BPD stellt die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt der Projektentwicklungen. Welche Anforderungen resultieren daraus beispielsweise für die Ausstattung? Oder die Grundrisse? Die Umgebung? Bei jedem Projekt stellen wir uns die Frage, wie wir es möglichst kostengünstig umsetzen können. Das beginnt bereits mit der frühzeitigen Auswahl und Prüfung eines Standorts und reicht bis zur Realisierung des fertigen Produkts. Wir benötigen aber auch die entsprechenden Rahmenbedingungen, eine harmonisierte Bauordnung und Mut zu mehr Bauland. Bezahlbarer Wohnraum ist eine Gemeinschaftsaufgabe.“

MIT MARKTFORSCHUNG DEN BEDARF FRÜHZEITIG ERKENNEN

„Wir fragen, was wirklich wichtig ist, um bezahlbar zu bleiben. Mit diesem Wissen erreicht BPD ein hohes Maß an Standardisierung und einen Wiederholungseffekt bei Gebäudetypologien, Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen – und kann so kosteneffizient planen und bauen. Unsere Abteilung Marktforschung prüft den jeweiligen Bedarf in den Regionen und analysiert die Bedürfnisse der Menschen für Wohnraum. Das sind wichtige Faktoren im Angesicht von steigenden Grundstückspreisen, höheren Planungs- und Baukosten“, skizziert Alexander Heinzmann einen Ansatz. „Unser Ziel ist es, lebenswerten Wohnraum zu bauen, der auf effektive Grundrisse und eine gelungene Flächenausnutzung zu moderaten Preisen setzt. Eine frühzeitige Einbindung von Bau- und Projektpartnern kann auch dazu beitragen, Wohnraum kosteneffizient zu planen und zu realisieren. Dies sind einige Stellschrauben, an denen wir drehen. Eine weitere Weiche für uns ist der frühzeitige Einstieg in großflächige Gebietsentwicklungen, sodass wir mehr Gestaltungsspielraum haben. Um Wohngebiete gemeinsam mit den jeweiligen Kommunen passgenau zu planen, arbeitet BPD mit Milieutypologien und Big Data. Mit dem eigenen Prognosemodell MOSAIC erkennen wir frühzeitig Nachfragestrukturen vor Ort. →

CV Alexander Heinzmann verantwortet als Geschäftsführer von BPD u. a. die Bereiche Gebietsentwicklung, Baukompetenz, Vertrieb und eBusiness. Vor seiner Anstellung bei BPD war er insgesamt fünfzehn Jahre für die Wüstenrot Bausparkasse tätig, davon die letzten sieben Jahre als Geschäftsführer. Er ist Diplom-Betriebswirt und hat langjährige Erfahrung im Bereich Projekt- und Baulandentwicklung und im Städtebau.

Mit einem Storybook entwickeln wir die Vision des Quartiers. So können wir ein zukunftsfähiges Stadtviertel mit bedarfsgerechten Wohnungen bauen“, fügt Heinzmann hinzu.

METROPOLREGIONEN BLEIBEN HEIß BEGEHRT

Ein klarer Trend zeichnet sich ab: Die Binnenwanderung hin zu den Metropolregionen setzt sich weiter fort. Gleichzeitig strahlt dieser Bedarf auf das Umland aus. Die Nachfrage übersteigt das Angebot, zeigt die Wohnwetterkarte von BPD. Handlungsbedarf besteht innerhalb der Metropolregionen – sie müssen bezahlbar bleiben – und dazu braucht es eine Entlastung durch mehr Bauland am Stadtrand. Heinzmann betont: „Eine funktionierende Verkehrsinfrastruktur wird wichtiger, um allen

Wohneigentum erlebt eine Renaissance. Menschen wünschen sich mehr Raum sowie Zugang zu Grünflächen oder einen Balkon. Auch über Arbeitszimmer wird in Zeiten von Homeoffice vermehrt nachgedacht.

BAUEN SOLLTE WEDER SPEKULATIV NOCH KOMPLIZIERT SEIN

Um die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken, muss mehr gebaut werden. Doch bis zur Baurechtsschaffung ist es in Deutschland ein langer Weg – die Prozesse sind komplex. Im EU-Vergleich sind die in Deutschland gestellten Anforderungen sehr hoch. „Das macht die Planungen und das Bauen per se länger und teurer. Beispielsweise unterscheiden sich die Bauvorschriften innerhalb der einzelnen Bundesländer stark. Zum anderen fehlt freies Bauland“, betont der BPD Geschäftsführer. Bauland wird immer mehr zum Spekulationsobjekt – und das treibt den Preis der noch verfügbaren Flächen für Wohnraum in die Höhe. „Bauland darf nicht länger Spekulationsobjekt sein“, fordert Heinzmann und sieht die Politik in der Pflicht. „Wenn ausreichend Grundstücke auch für großflächige Gebietsentwicklungen zur Verfügung stehen, kann der Bedarf schneller gedeckt werden. Die Kosten lassen sich damit wesentlich senken.“

IN DIGITALISIERUNG ZU INVESTIEREN, WIRD DEUTSCHLAND SCHNELLER MACHEN

Deutschland hat Aufholpotential bei der Digitalisierung. Ein Kostensenker

kann die Digitalisierung der Planungs-, Bau- und Verlaufsprozesse sein. Planungs- und Genehmigungsphasen lassen sich dadurch verkürzen, das spart Kosten.

Die häufig zitierte Entbürokratisierung kann echte Erfolge bringen beispielsweise, wenn wir die Bauvorschriften auf den Prüfstand stellen. „Natürlich wollen wir eine hohe Qualität im Bau, aber es könnten beispielsweise die unterschiedlichen Regelungen der Bundesländer vereinheitlicht werden. Einheitliche Stellplatzschlüssel gehören dazu oder auch der Brandschutz“, nennt Heinzmann zwei Beispiele.

WOHNFORMEN DER ZUKUNFT – EIN NEBENEINANDER DER KONZEPTE

Wie wohnen wir gerne? Hier gibt es nicht die eine Lösung. Vielmehr brauchen wir ein Nebeneinander der Konzepte. Angebote wie Tiny Housing, Shared Living oder viele mehr können für einen ausgewählten Standort und einen bestimmten Lebensentwurf ideal sein. Doch nicht jede Wohnlösung ist überall realisierbar. Nachverdichtung oder die Modulbauweise stoßen irgendwann an ihre Grenzen. Gerade hier zeigt sich der Reiz des konventionellen Wohnungsbaus: Dieser kann durch Standardisierung, optimale Ausstattung und digitale Prozesse schnell und bezahlbar zu Wohnraum führen. Wir brauchen deshalb das ganze Spektrum und ein Zusammenspiel der verschiedenen Wohnformen. Mehr noch: „Wir müssen mit allen Akteuren, von Bau- und Infrastrukturunternehmen bis hin zu Investoren und Kommunen, an einem Strang ziehen und gemeinsam an einer Lösung für bezahlbaren Wohnraum arbeiten. Dafür treten wir bei BPD an – denn wir haben keine Zeit zu verlieren.“ ■



Menschen die Erreichbarkeit von bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.“ Die Corona-Pandemie hat vielen ins Bewusstsein gerufen, dass Wohneigentum ein inflationssicherer Teil der Altersvorsorge sein kann. In kurzer Zeit hat die Pandemie auch Einfluss auf die Wohn- und Arbeitswelt genommen. Alexander Heinzmann ist sich sicher: „Beides wird die zukünftigen Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnraum verändern.“ Selbstgenutztes



WEGE ZU BEZAHLBAREM WOHNEN

Mindestens 800.000 Wohnungen fehlen zurzeit in Deutschland. Von der Politik bis zum Bauunternehmer – die folgenden Beispiele zeigen, welche Lösungen es gibt, damit gerade neuer Wohnraum bezahlbar bleibt.

TEXT: MARKUS HEBER / FARINA BENRITTEB / ANKE SOSTMANN



Wohnen auf kleinstem Raum

TINY HOUSES ALS BEZAHLBARE ALTERNATIVE

- > Nicht nur Wohnungen, auch Einfamilienhäuser gibt es in klein – minimalistisch, modern und durchdacht bieten Mini-Häuser auf maximal 37 Quadratmetern, was zum Leben benötigt wird.
- > Ob in Baulücken mitten in der Großstadt oder auf dem Land, ob eine rustikale Blockhütte oder ein modernes Kubushaus, ob auf festem Baugrund oder mobil auf Rädern – alles ist möglich.
- > In Zeiten, in denen Bauland knapp und teuer ist, stellen Mini-Häuser eine bezahlbare Alternative dar. Sie sind ideal zum Nachverdichten und zum Erschließen außergewöhnlicher Orte geeignet, etwa auf ungenutzten Parkflächen oder Dächern.
- > Bei einem Dauerwohnsitz gilt aber auch hier: Der Standort muss ans öffentliche Straßen- und Versorgungsnetz angeschlossen sein, eine Baugenehmigung ist erforderlich und der Bebauungsplan muss den Bau von Tiny Houses zulassen.
- > Die Kosten eines Tiny Houses belaufen sich auf 50.000 bis 150.000 Euro – je nach Größe und Ausstattung.
- > Im bayerischen Mehlmeisel befindet sich die erste Tiny House Siedlung in Deutschland: Auf einem ehemaligen Campingplatz entstehen gerade 35 dieser kleinen Häuser.

www.tiny-houses.de; www.tinyhousevillage.de

1/3

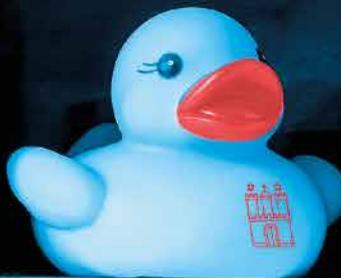
ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE
MIETWOHNUNGEN

1/3

FREI FINANZIERTE
MIETWOHNUNGEN

1/3

EIGENTUMSWOHNUNGEN



Hamburger Drittmix

WOHNRAUM FÜR ALLE EINKOMMENSKLASSEN

- > Hamburg ist Vorreiter: Bei der Entwicklung von Wohnquartieren wird auf den „Drittmix“ geachtet. Je ein Drittel öffentlich geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen werden gebaut, vermietet und verkauft.
- > Im Bündnis zwischen Stadt und Verbänden der Wohnungswirtschaft verpflichtet sich die Stadt Hamburg seit 2011 zu Förderung und schneller Genehmigung. Die Wohnungswirtschaft erkannte das Ziel an, ein Drittel ihrer Wohnungen als geförderten Wohnungsbau entstehen zu lassen – auch in noblen Stadtteilen.
- > So wird eine gesunde soziale Durchmischung auch in gefragten Wohnvierteln sichergestellt – ein Ziel, dem mittlerweile auch andere Metropolen mit vergleichbaren Modellen nacheifern. →

www.hamburg.de/instrumente-wohnungsbau

Münster

30%

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM
BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN

60.000

STUDENTEN

300.000

EINWOHNER

Ein Modell für mehr bezahlbaren Wohnraum

SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG MÜNSTER

- > Münster ist seit Jahren eine der boomenden Städte in Deutschland. Über 300.000 Einwohner, 60.000 Studierende und tausende neue Arbeitsplätze sprechen für die wirtschaftliche Entwicklung. Entsprechend stark sind auch die Mieten und Kaufpreise für Wohnraum gestiegen.
- > Die Grundstückskosten allein betragen inzwischen 50 Prozent der Kosten eines Neubaus – genau hier setzt das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBo) an.
- > Als Teil des Handlungsprogramms Wohnen der Stadt Münster wird bei der Sozialgerechten Bodennutzung zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden. Gerade im Außenbereich existieren viele Flächen, bei denen es kein Planungsrecht für Wohnen gibt.
- > Um kommunales Planungsrecht zu erhalten, sind Projektentwickler verpflichtet, ihren Teil zu den wohnungs- und sozialpolitischen Zielen beizutragen, etwa durch preisgedämpfte Miethöhen oder 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum bei Mehrfamilienhäusern.
- > Hinzu kommt ein aktiver Bodenerwerb durch die Stadt selbst, um neues Wohnbauland ausweisen und Grundstücksspekulationen verhindern zu können.

www.stadt-muenster.de/stadtplanung/sozialgerechte-bodennutzung

Bauen mit Holz

KOSTENEFFIZIENT, NACHHALTIG UND SEIT JAHRHUNDERTEN BEWÄHRT

- > Ein Haus komplett aus Holz? Ohne Leim und Metall? Das geht. Im Schwarzwald lebten die Menschen im 17. Jahrhundert in massiven Holzhäusern. Selbst widrigstes Klima kann Massivholzhäusern nichts anhaben, denn Holz hält ewig.
- > Holzhäuser sparen Kosten: Die kurze Bauzeit, der geringe Instandhaltungsaufwand, die flexible Umbaumöglichkeit und ein niedriger Energieverbrauch gehören zu den weiteren Vorteilen der Massivholzbauweise.
- > Durch eine offene Deckenkonstruktion und selbsttragende Außenwände lassen sich Bauobjekte in Holz flexibel umbauen, ohne großen Materialverlust. Das Objekt kann also stetig erweitert, vergrößert und verändert werden.
- > Selbst mehrstöckige Wohn- und Bürogebäude, Schulen, Hotels, Restaurants und sogar Stadthallen oder Sportstätten sind heute umsetzbar.
- > Holzhäuser sind nachhaltig: Holz ist ein nachwachsender Rohstoff und bindet CO₂. Wussten Sie, dass in Europa für jeden gefällteten Baum drei neue Bäume gepflanzt werden?

www.nur-holz.com



Kostensenkung

DURCH DIGITALISIERUNG IM BAUPROJEKTMANAGEMENT

- > Kostensenkung beginnt bereits vor dem eigentlichen Bau: den Grundbucheintrag via Blockchain abzurufen und zu speichern, führt zu einer großen Zeitersparnis. Einige Anbieter bieten bereits digitale Lösungen in diesem Bereich an.
- > Eine Umfrage des Beratungshauses Roland Berger stellt fest, dass bauleitende Architekten und Ingenieure bis zu 90 Prozent Arbeitszeit mit Kommunikation verbringen müssen. Mit digitalen Lösungen kann die Effizienz bis zu 70 Prozent gesteigert werden.
- > Welche Produkte gibt es bereits? Neben digitalen Tools für den Bereich der Baudokumentation und dem Mängelmanagement können auch das Bautagebuch oder die Terminplanung digital dargestellt werden.
- > Der Faktor des erfahrenen Ingenieurs bleibt aber immer erhalten: Gutes Management, ein großer Erfahrungsschatz und vollständige Datensätze helfen bei der frühen Erkennung von möglichen Risiken und damit bei der soliden Projektplanung. ■

EINE OFFENSIVE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

TEXT: DANIEL FÖST / BILD: TOBIAS KOCH

Deutschland baut zu teuer, zu langsam und zu wenig. Die Folgen sind nicht nur ein akuter Wohnungsmangel sowie stetig steigende Wohnkosten, sondern auch ein immer lauter werdender Ruf nach Regulierung. Mietendeckel, Enteignung von Wohnungsunternehmen, Mietpreisbremse, Umwandlungsverbot und andere staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt sind am Ende aber nur Symptomdoktorei und keine echte Problemlösung. Die Wohnkosten werden erst wieder sinken, wenn wir mehr, schneller und günstiger bauen.

VERFAHREN SOLLEN BE- SCHLEUNIGT WERDEN

Die Hemmschuhe sind vielfältig: Es mangelt an verfügbarem Bauland, die Kapazitäten der Bauwirtschaft sind ausgeschöpft und genehmigt wird nur schleppend. Wir Freie Demokraten wollen diese Flaschenhalse abschlagen und eine Offensive für bezahlbaren Wohnraum starten.

Dem Baulandmangel wollen wir in den Metropolen mit einem massiven Dachausbauprogramm begegnen. Deutschland hat noch viel Luft nach oben.

Dafür müssen wir Aufstockungen und Ausbauten ordnungsrechtlich erleichtern und beschleunigen. Für einfache Ausbauten soll die Genehmigung entfallen, auch Pflichten wie zum Beispiel zum Einbau von Aufzügen müssen reduziert werden. Aber auch um neue Stadtteile werden wir nicht herumkommen. Wenn die Innenentwicklung ausgeschöpft ist, darf die Schaffung von neuem Wohnraum nicht an langwierigen Genehmigungsverfahren scheitern. Wir wollen Verfahren beschleunigen und steuerliche Anreize für den Verkauf von Bauland setzen.



ZEIT UM DEN INFRASTRUKTURSTAU AUFZULÖSEN

Die Bauwirtschaft arbeitet bereits heute mit Volllast. Die Ausweitung von neuen Kapazitäten erfolgt jedoch nur zögerlich. Das verwundert nach den Erfahrungen aus den frühen 2000er-Jahren kaum, in der auf eine Boom-Phase Massenentlassungen folgten. Die Corona-Krise trifft die Bauwirtschaft glücklicherweise nur am Rande, aber die Verunsicherung ist trotzdem groß. Umso wichtiger sind gerade jetzt klare Signale der Politik, die eine konstant weiter steigende Baukonjunktur ermöglichen. Statt einer wenig nachhaltigen Strohfeuer-AfA plädieren wir Freie Demokraten deshalb für eine Anhebung der regulären AfA von zwei auf drei Prozent. Im Licht der aktuellen Konjunkturdelle halten wir auch die Wiedereinführung der degressiven AfA für eine sinnvolle Option. Zudem sollte der Staat die Corona bedingten Lücken in den Auftragsbüchern nutzen, um den Infrastrukturstau endlich aufzulösen. Die langjährigen Bemühungen der Unternehmen bei Ausbildung und Fachkräften dürfen jetzt nicht durch die Krise beeinträchtigt werden. Die langfristigen Folgen für den Wohnungsbau wären fatal.

DIGITALISIERUNG SCHONT DIE UMWELT

Wir setzen große Hoffnungen in die Digitalisierung des Bausektors – nicht nur in den Unternehmen, sondern vor allem in der Verwaltung. Wir haben im Jahr 2020 noch nicht ansatzweise einen wirklichen digitalen Bauantrag. In den Behörden regieren der Drucker

und das Faxgerät. Corona hat das noch einmal deutlich gemacht: Die Bauverwaltungen waren im Homeoffice nicht arbeitsfähig, Bauanträge blieben liegen, Verfahren wurden verzögert. Das darf nicht so bleiben. Wir brauchen so schnell wie möglich den vollständigen digitalen Bauantrag und gleich dazu die semi-automatische Prüfung wie bei der Einkommenssteuererklärung. Wir wollen unbürokratische One-Stop-Shops für Bauwillige einführen. Mittelfristig muss auch der modellbasierte Bauantrag Realität werden. Denn digitale Plan- und Bauprozesse wie das Building Information Modeling (BIM) sind nicht die Zukunft – sie sind schon die Gegenwart. Sie machen Abläufe auf dem Bau effizienter und tragen damit zum Ressourcenschutz, zu Termintreue und Kosteneffizienz bei. Wenn der gesamte Bauwertschöpfungsprozess von der Planung über die Genehmigung und dem Bau bis hin zum Betrieb digital durchgeführt und erfasst sind, sparen wir Zeit, Geld und schonen die Umwelt.

SYSTEME MÜSSEN INEINANDERGEIFEN

Um die Bau- und damit letztlich auch die Wohnkosten wieder in den Griff zu bekommen, müssen wir an allen diesen Rädchen gleichzeitig drehen. Die Digitalisierung allein wird es nicht richten. Investitionssicherheit allein gibt auch nicht den ausschlaggebenden Effekt. Gerade deshalb brauchen wir eine umfassende Strategie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die FDP-Bundestagsfraktion hat dazu einen Vorschlag gemacht. ■



„Deutschland baut zu teuer, zu langsam und zu wenig.“

CV Daniel Föst ist bau- und wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion.

Wie, was & warum?

BEZAHLBARES WOHNEN: SO AKTUELL WIE NIE ZUVOR?

DIE SELBSTVERSTÄNDLICHKEIT FRÜHERER LEBENSENTWÜRFE IST INS WANKEN GEKOMMEN. AUSBILDUNG, HEIRAT, HAUS BAUEN, FAMILIE GRÜNDEN - WER HEUTE SEINE ELTERN IN IHREM HÄUSCHEN BESUCHT, TRIFFT OFT AUF UNVERSTÄNDNIS, KEIN EIGENES HEIM ZU BESITZEN. WAS FÜR DEN EINZELNEN HÄUSLEBAUER GILT, GILT AUCH FÜR IMMOBILIENENTWICKLER UND BAUHERRN: AUFLAGEN, STEUERN, HOHE GRUNDSTÜCKPREISE UND EIN AUFGEHEIZTER MARKT MIT AUSGEREIZTEM ANGEBOIT ERSCHWEREN DIE KONVENTIONELLE PLANUNG, FINANZIERUNG UND BAUWEISE.

TEXT: SEPP BAUMEISTER / FARINA BENRITTEB / MARKUS HEBER / ANKE SOSTMANN

Der Bedarf und Wunsch nach Wohneigentum – vor allen in attraktiven Wohngegenden – ist ungebrochen. Allerdings werden uns die Grenzen des Wachstums gerade aufgezeigt. In Berlin hat der Bedarf nach Eigentumswohnungen das einstige Mieterparadies umkrempelt. Auch dort zieht günstiger Wohnraum in attraktiver Lage Menschen nur solange an, bis Preise und mangelndes Angebot die Dynamik wieder bremsen. Das nagt inzwischen sogar an der langanhaltenden Attraktivität für Wohnungskäufer – und verengt gleichzeitig den Markt für Mieter. Mittlerweile ist es für die gesellschaftliche Mitte wie für die steigende Anzahl an Geringverdienern schwer das passende Wohnangebot zu finden.

Antworten auf diese Herausforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind vielfältig. Strategien setzen dabei unter anderem bei Baulandmobilisierung, Bauweise, Finanzierung, aber auch bei der Unterstützung durch Kommunen und Träger an, die ein Interesse daran haben, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Wie immer liegt in einer Herausforderung auch eine Chance für kreative Lösungen. Und die sehen wir inzwischen überall.

LEBEN IN DER STADT: BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR ALLE – ABER WIE?

Noch nie lebten so wenig Menschen auf dem Land wie heute. Urbanisierung ist ein Megatrend, weltweit drängen immer mehr Menschen in die Städte. Dabei kann es sich kaum einer leisten: Schätzungen zufolge leben heute etwa zwei Milliarden Menschen weltweit unter menschenunwürdigen Bedingungen in Metropolen, weil für sie kein bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Wenn sich die Ballungszentren nicht in soziale Konfliktzonen verwandeln sollen, muss dringend Wohnraum für alle geschaffen werden. Das gilt auch für Deutschland.

Wie aber kann neuer und bezahlbarer Wohnraum hierzulande entstehen? Bei der knappen und – falls überhaupt vorhandenen – äußerst teuren Ressource Bauland? Hier sind zwei Optionen möglich: Zum einen kann neues Bauland mobilisiert und zum anderen bestehende Flächen sinnvoll nachverdichtet werden.

Bei einer Nachverdichtung werden vorhandene Gebäude effizienter genutzt, aufgestockt oder ehemalige Büro- und Retailobjekte in Wohnraum umgewandelt. Laut TU Darmstadt und Eduard Pestel Institut Hannover könnten durch solche Maßnahmen rund 2,8 Millionen neue Wohnungen in urbanen Lagen entstehen: 1,5 Millionen durch Aufstockung von Mehrfamilienhäusern, weitere 1,3 Millionen auf Verkaufsarealen im Einzelhandel sowie durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden und deren Umnutzung bei Leerstand.

In der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in den Städten kommt auch oft die Frage nach Wohnungsgrößen auf. Verzichteten Menschen auf Quadratmeter, um dafür zentral zu wohnen? Die ideale Auslastung der vorhandenen Wohnfläche ist abhängig von der Anzahl der Bewohner. Für eine alleinstehende Person werden 45 Quadratmeter kalkuliert, für eine dreiköpfige Familie rund 75 Quadratmeter. Inzwischen werden solche Entscheidungen nach dem Geldbeutel getroffen.

Paris ist mit etwa 20.000 Einwohnern pro Quadratkilometer die am dichtesten besiedelte Großstadt Europas. In Berlin kommen dagegen nur etwa 4.200 Menschen auf einem Quadratkilometer. Also viel Luft nach oben? Nun ja: Zahlreiche Vorschriften in der Baunutzungsverordnung, in den jeweiligen Landesbauordnungen und kommunalen Bebauungsplänen erschweren die Umsetzung vieler Nachverdichtungsvorhaben und treiben zugleich die Baukosten in die Höhe. Und auch Anwohner haben immer öfter ein Wörtchen mitzureden und protestieren aus Angst vor Verschattung, vor einem Verlust an Grünflächen oder einem Kollaps der Infrastruktur gegen viele Bauvorhaben.

Die Branche muss sich bewegen – ein neues Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz soll Erleichterung bringen, auch digitale Bauanträge und eine Vereinheitlichung der Landesbauordnungen wären hilfreich. All diese Maßnahmen sind seit langem im Gespräch, sie würden die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erleichtern. Doch noch sind sie keine Realität.

RAUS AUS DEM STADTKERN: QUARTIERE AM RANDE DER STADT

Was langsam zur Realität wird ist, dass Städte neues Bauland mobilisieren. Neue Stadtteile entstehen am Rande der Stadt, quasi auf der grünen Wiese. Beispiel Frankfurt: Die Stadt plant einen Stadtteil im Frankfurter Nordwesten an der Stadtgrenze zu Steinbach, Eschborn und Oberursel. Das neue Quartier soll den angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt entlasten, bis zu 30.000 Menschen sollen hier in Zukunft wohnen. →



Der Erfolg solcher Quartiere an den Stadträndern hängt von einigen Faktoren ab: Ein Punkt ist die Verkehrsinfrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr – also ein funktionierendes Mobilitätskonzept. Ob jemand dreißig Minuten innerhalb der Stadt zur Arbeit fährt oder die gleiche Zeit von außerhalb in die Stadt hinein pendelt, das ist am Ende egal. Auch die gute Durchmischung von Wohnen, Büro und Einzelhandel sowie die Akzeptanz der Nachbarn ist wichtig. Es gilt im Dialog mit der Öffentlichkeit und den Interessensgruppen eine individuelle und bestmögliche Lösung zur Schaffung und Nutzung von neuem Wohnraum zu finden. Der Wunsch nach nachhaltiger Quartiersentwicklung wird größer.

Vor kurzem hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Baulandmobilisierung vorgelegt mit dem Ziel, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken; Sie sollen leichter auf Flächen für den Wohnungsbau zugreifen können. Gleichzeitig schlägt die Novelle Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich vor. Den Anteil an Sozialwohnungen bei Wohnungsbauprojekten sowie das Vorkaufsrecht der Kommunen will der Entwurf zudem erweitern. Das Ergebnis bleibt abzuwarten. Die Vorschläge befinden sich in der Diskussion. Eines steht fest: Gerade in unseren Metropolregionen kann die Neubautätigkeit auf absehbare Zeit nicht mit der Wohnraumnachfrage mithalten. Eine Lösung liegt in bedarfsgerechten Entwicklungen in den Umlandzentren mit durchdachten Verkehrs-, Mobilitäts- und Nachhaltigkeitskonzepten.

IM MAINSTREAM ANGEKOMMEN: NACHHALTIGES UND KOSTENEFFIZIENTES BAUEN

Nachhaltigkeit und nachhaltiges Bauen sind heute mehr als nur ein Buzzword: Mit dem Ziel der Minimierung des energetischen Verbrauchs und der rücksichtsvollen Nutzung von Ressourcen wird die gesamte Wertschöpfungskette ab dem Planungszeitpunkt betrachtet und sich um den bestmöglich positiven Beitrag zur Umwelt – von der Baumittelbeschaffung bis hin zur energetischen Planung – bemüht. Das lohnt sich gleich doppelt: Neben dem guten Gefühl honoriert die KfW-Förderbank den Bau von energieeffizienten Immobilien seit Januar 2020. In den Kreditprogrammen werden energetische Sanierungen und Neubauten mit höheren Tilgungszuschüssen in maximaler Höhe von 10 Prozent oder aber 120.000 Euro Kredit gefördert. Bedenkt man zusätzlich die Nutzungsdauer einer Immobilie von 50 bis 100 Jahren, so ist eine Investition in erneuerbare Baumaterialien und Energien durchaus sinnvoll.

Es gibt viele Ansatzpunkte in der Entwicklung eines nachhaltigen Quartiers. Beginnend mit der Baumittelbeschaffung, hier wird auf die Verwendung von wiederverwertbaren Materialien und möglichst CO₂-neutraler Beschaffung geachtet, führt eine gute Logistik, sprich die Vermeidung von unnötigen Wegen, zu positiven ökologischen Skaleneffekten.





Dass nachhaltiges und kosteneffizientes Bauen im Mainstream angekommen ist, zeigt sich bei Fertigbaulösungen: Das frühere Nischenprodukt hat inzwischen einen Marktanteil von über 20 Prozent erreicht. Neben dem Preisvorteil durch vorgefertigte Module gibt es weitere Argumente für den Trend: Die Unternehmen, die in Deutschland Modullösungen anbieten, sind meistens in der Region verankert und haben deshalb ein gute Nachhaltigkeitsbilanz hinsichtlich Lieferketten und Logistik – vor allem beim beliebten Ausgangsmaterial Holz. Da die Module in Hallen hergestellt werden, ist die Branche zudem witterungsunabhängiger als herkömmliches Bauen.

Für Bauherren kann die geringere Bauzeit ein Argument sein – mit vorinstallierten Leitungen, Fenstern und Türen kann der Aufbau innerhalb eines Tages fertig sein. Individuell ist es für den Käufer auch allemal: Bauherren und deren Architekten können viel selbst gestalten. Die überwiegend in Handarbeit ausgestalteten Module bieten hierbei den gewünschten Spielraum.

POLITIK GIBT DIE RAHMENBEDINGUNGEN VOR

Den Blick in die Glaskugel wagt sich kaum ein Experte. Dennoch ist die Annahme, dass die Nachfrage weiter steigt und Neuerschließung und Nachverdichtung nicht im gleichen Tempo begegnen können. Damit wird Wohnraum auch zu einer sozialen Frage: Werden zukünftig nur Gutverdiener in der Lage sein stadtnah zu wohnen oder Eigentum zu besitzen? Um diesem Trend entgegen zu wirken, engagiert sich seit 2018 auch die Politik verstärkt: Bund, Länder und Kommunen haben sich in der Initiative Wohnraumoffensive zusammengeschlossen und setzen Impulse für den Wohnungsbau, die Sicherung von bezahlbarem Wohnen als auch der Baukostensenkung. Dabei orientieren sich die Maßnahmen am Gemeinwohl und fördern damit u. a. den sozialen Wohnungsbau. Gefordert ist ein nachhaltiger und umsichtiger Umgang mit dem vorhandenen und geschaffenen Baulandangebot. Es soll profitorientierten Investo-

ren erschwert werden Bauland auf lange Zeit zu sichern und erst nach Jahren zu bebauen – wo doch heute schon Bauland dringend benötigt wird.

Auf Bundesebene zeigt sich das im Jahr 2014 gegründete Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, dessen Mitglieder sich in fünf Arbeitskreisen an der Themensetzung von mehr bezahlbarem Wohnraum engagieren. Als Ansatzpunkte wurden dabei, um nur zwei Beispiele zu nennen, die Senkung der Baukosten und eine aktive Liegenschaftspolitik ausgemacht.

Die Bauministerkonferenz hat durch ihren Beschluss im Jahr 2019 den Weg für die Typengenehmigung geebnet und diese in die Musterbauordnung aufgenommen. So kann ein einmal genehmigter Haustyp wiederholte Male auf der vorhandenen Grundlage gebaut werden. Damit wird serielles Bauen mit vereinfachten und beschleunigten Genehmigungsverfahren möglich. Erste Bundesländer sind bereits nachgezogen und haben für ihre jeweilige Landesbauordnung die entsprechenden Änderungen beschlossen.

So hat zuletzt im Mai 2020 der Hessische Landtag die Typengenehmigung in die Musterbauordnung aufgenommen. Der baupolitische Sprecher der CDU-Landtagsfraktion, Heiko Kasseckert, erklärte in diesem Zusammenhang: „Hessen benötigt möglichst schnell mehr bezahlbaren Wohnraum. Daher prüfen wir jede Möglichkeit, um auch den rechtlichen



Rahmen für die Schaffung von Wohnraum zu vereinfachen. Einen Beitrag zu einer beschleunigten Schaffung von Wohnraum kann aus unserer Sicht im seriellen und modularen Bauen liegen.“

Also große Einigkeit zwischen Politik sowie Bau- und Wohnungswirtschaft bei Rahmenbedingungen für mehr Bauland und bezahlbares Wohnen? Nicht ganz. Zum erst kürzlich vorgelegten Gesetzesentwurf erklärte der Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft bereits, dass dringend nachgebessert werden müsse. Die Diskussionen werden vorerst weitergehen. ■

BEZAHLBARER WOHNRAUM IST EINE GEMEINSCHAFTSAUFGABE



Bezahlbarer Wohnraum ist knapp und eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Drei Experten zeigen, wo sie ansetzen.

TEXT: AXEL GEDASCHKO / GUNTER CZISCH / BERNHARD DALDRUP

SERIELLES UND MODULARES BAUEN – EIN WICHTIGER BAUSTEIN IN DER GESAMTSTRATEGIE DES BEZAHLBAREN WOHNUNGSNEUBAUS

Bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen zu schaffen, ist die soziale Aufgabe unserer Zeit. Doch die Herausforderungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt sind vielfältig. In Zuzug-Regionen und Ballungsgebieten muss ein enormes Neubaufolumen angeschoben werden, in ländlichen Regionen stehen oft Rückbau und Konzentration auf Innenstadtbereiche an. Und während die Gesellschaft altert, wächst vielerorts die Zahl junger Familien.

STEIGENDE WOHNUNGSNACHFRAGE IN SCHWARMSTÄDTEN

Seit 2010 beobachten wir eine steigende Nachfrage nach Wohnungen in sogenannten Schwarmstädten bzw. Schwarmregionen. Sie zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, gute Infrastruktur, Hochschuleinrichtungen bzw. gute Verdienstmöglichkeiten aus. In diesen Regionen hat sich bis heute ein großer Nachfrageüberhang aufgebaut, der zu stark steigenden Mietpreisen führt. Verbunden mit den derzeit hohen Kosten für Wohnungsneubau sowie Grund und Boden, ergibt sich eine schwierige Situation für den kostengünstigen Wohnungsneubau.

In Deutschland fehlen momentan mindestens 800.000 Wohnungen. Die Gründe dafür: zu teures Bauland, zu hohe Baukosten und Regulierung. Dabei müssten jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Die Wohnungswirtschaft hat sich zum Ziel gesetzt, die passenden Rahmenbedingungen für den Erhalt, die Bewirtschaftung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen zu schaffen. Doch Fakt ist: Es wird nicht schnell genug gebaut. Serielle und modulare Bauweisen könnten schnell mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.

ERSTMALS EUROPAEWEITER WETTBEWERB

2017 schrieb der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zum ersten Mal europaweit eine Rahmenvereinbarung für Wohnungsneubau aus. Darin wurden Anforderungen an zukunftsfähige Wohnkonzepte in serieller und modularer Bauweise definiert. Oberstes Ziel war, guten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen bei ansprechender Architektur anzubieten. Einzuhalten waren Anforderungen an Verkehrsflächen sowie Energieeffizienz, kompakte und effiziente Wohnungsgrundrisse, Barrierefreiheit und rationelle Produktion.

Neun Angebote erhielten 2018 den Zuschlag für die Rahmenvereinbarung. Diesen ausgewählten Bietern gelang



Axel Gedaschko

Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

es am besten, Architekten und Fachplaner, Baufirmen und Wohnungsunternehmen so zu verzahnen, dass einflussreiche, zukunftsfähige Wohnungsbaukonzepte entstanden. Damit wurde eine wesentliche Forderung der Baukostensenkungskommission umgesetzt.

WACHSENDE NACHFRAGE NACH SERIELLEM WOHNUNGSBAU

Erwartungsgemäß dauerte die Anlaufphase der Rahmenvereinbarung eine gewisse Zeit, doch inzwischen verzeichnen wir eine hohe Nachfrage. Momentan sind innerhalb der Rahmenvereinbarung rund 1.000 Wohneinheiten beauftragt und weitere Projekte befinden sich in Verhandlungen. Wir sind noch nicht am Ziel, denn die Nachfrageüberhänge konnten noch nicht befriedigt werden. Doch mit unserer Rahmenvereinbarung sind wir auf einem sehr guten Weg. Langfristig wird sich der serielle Wohnungsbau seinen Markt erschließen. Dabei ist sicher auch der Trend zur Digitalisierung ein Wegbereiter. Klar ist aber auch, dass diese Technologie nicht für alle Bauaufgaben anwendbar ist und somit die klassischen Planungs- und Bauabläufe weiterbestehen. Prozesssicherheit, Bauzeit und Bauqualität sind aber klare Pluspunkte. Sobald auch die Baupreise durch mehr Wettbewerb wieder unter Druck geraten, dürfte der serielle und modulare Wohnungsbau auch seine Versprechen hinsichtlich der Kostensenkung Vorteile ausspielen können.

Letztlich muss aber auch klar sein: Den notwendigen neuen Wohnraum kann man nicht allein durch die serielle und modulare Bauweise schaffen. Sie ist jedoch ein wichtiger Baustein in der Gesamtstrategie des Wohnungsneubaus. Der GdW plant künftig fünf Prozent des Wohnungsneubaus durch serielles und modulares Bauen umzusetzen und ist optimistisch dieses Ziel in naher Zukunft auch zu erreichen. ■

„Gemeinderat berücksichtigt wirtschaftspolitische und soziale Kriterien.“

DIE ULMER BODENPOLITIK



Gunter Czisch

Oberbürgermeister der Stadt Ulm

Ulm ist eine wachsende Großstadt. Wie in vielen anderen Städten ist auch hier die Nachfrage nach Bauland höher als das Angebot. Die Preise für Häuser und Wohnungen steigen. Allerdings steigen die Preise vergleichsweise moderat. Denn die Stadt Ulm setzt langfristig bewährte Instrumente ein, um Immobilienspekulation Einhalt zu gewähren und sozialen Wohnraum zu fördern.

LANGFRISTIGER AUFBAU STÄDTISCHEN GRUNDBESITZES

Das Prinzip der Bodenbevorratung reicht in Ulm bis ins 13. Jahrhundert zurück. Damals begann die Stadt, Flächen aus dem Besitz des Adels zu erwerben. Ab dem späten 19. Jahrhundert wurde die Bodenpolitik strategisch vorangetrieben. Heute sind rund ein Drittel aller Flächen in Ulm – rund 4.500 Hektar – im Besitz der Stadt. Für den weiteren Grunderwerb einschließlich Entwicklungskosten verfügt die Stadtverwaltung jedes Jahr über mindestens 16 Millionen Euro.

NEUES BAURECHT NUR FÜR STÄDTISCHE FLÄCHEN

Das Prinzip einer „vorausschauenden“ Bodenpolitik ist der Kern der Ulmer Strategie. Das Liegenschaftsamt erwirbt Flächen, die möglicherweise erst in 20 Jahren oder noch später ihrem intendierten Zweck zugeführt werden. Das Entscheidende dabei: Die Stadt erlässt erst dann einen Bebauungsplan, wenn alle Flächen eines Gebiets in ihrem Besitz sind. Das macht einzelne Grundstücke für Immobilienspekulanten unattraktiv. Neues Baurecht wird prinzipiell nur für städtische Flächen erteilt – oder für Flächen, die unter bestimmten Bedingungen mit Wiederkaufsrecht von der Stadt verkauft werden.

WIEDERKAUFSRECHT STATT BRACHLIEGENDER GRUNDSTÜCKE

Wer ein unbebautes Grundstück von der Stadt Ulm erwirbt, wird im selben Zuge verpflichtet, dieses innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu bebauen. Wenn nicht, greift das bereits 1890 eingeführte Wiederkaufsrecht. Dies bedeutet: Wenn der Grundstückseigentümer die Frist nicht einhält, hat die Stadt das Recht, das Grundstück zurückzukaufen – und zwar zum ursprünglichen Preis. Dies wird über eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch festgelegt. Das Wiederkaufsrecht erlischt erst, wenn das Wohnhaus oder Gewerbeobjekt bezugsfertig ist. Die Grundstücke dürfen also nicht an Dritte weiterverkauft werden. Spekulationen mit unbebauten Grundstücken sind somit unterbunden.

SOZIALE KRITERIEN BEIM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN

Der Ulmer Gemeinderat berücksichtigt bei der Vergabe von Grundstücken – sowohl im gewerblichen als auch im Wohnungsbereich – konsequent wirtschaftspolitische und soziale Kriterien. So hat er beschlossen, dass in Neubaugebieten mindestens 30 Prozent aller Geschosswohnungen öffentlich geförderte Mietwohnungen („Sozialwohnungen“) sein müssen. Dies wirkt preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt. Bauträger, die diesen Wert überschreiten und weitere soziale Aspekte einbringen, werden bei der Vergabe positiv berücksichtigt.

GEZIELTE SOZIALPOLITIK

Zudem beeinflussen zwei große Anbieter die Mietpreise in Ulm auf gute Weise: Der städtischen Wohnungsgesellschaft (UWS) und der Genossenschaft Ulmer Heimstätte gehören ein Drittel der derzeit 33.000 vermieteten Wohnungen. Dass dem so ist, dazu hat auch das vorausschauende Handeln der Ulmer Akteure um die Jahrtausendwende beigetragen: Als Ende der 1990er-Jahre vielerorts eine Privatisierungswelle einsetzte und öffentliche Wohnbestände aus der Hand gegeben wurden, tat Ulm dem nicht gleich.

WOHNQUARTIER IN ULM

- Derzeit zahlt die Stadt Ulm beim Erwerb von Grundstücken zwischen 40 und 80 Euro pro Quadratmeter.
- In 16 Wohngebieten, die liegenschaftlich vorbereitet sind, werden im Lauf der nächsten zehn Jahre insgesamt rund 4.000 Wohneinheiten entstehen.
- Die Stadt Ulm vergibt jedes Jahr rund 70 Grundstücke für Eigenheime. Es steht fest, dass dieses Angebot auch für die nächsten zehn bis 15 Jahre aufrecht erhalten werden kann. Rund 3.000 Interessenten sind derzeit vorgemerkt.
- Das Gesamtvolumen von An- und Verkauf von Liegenschaften in Ulm beläuft sich – wenn man die vergangenen 20 Jahre betrachtet – auf jährlich durchschnittlich 35 Millionen Euro. Der Flächenverbrauch liegt im Schnitt bei 60 bis 70 Hektar pro Jahr. ■

WOHNUNGSPOLITIK ZWISCHEN SOZIALER VERPFLICHTUNG UND SICHEREN RAHMENBEDINGUNGEN

Wohnen ist ein Grundrecht. Seine Bedeutung erfahren wir schmerzlich, je mehr die Kosten des Wohnens steigen. Ob im Eigentum oder zur Miete – bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware.

Eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit ist die zeitnahe Antwort auf diese Herausforderung. Politik für ein solidarisches Land braucht eine Wohnungspolitik, die Mieterinnen und Mieter nicht nur vor Verdrängung schützt, sondern bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum schafft.

FÜNF MILLIARDEN EURO FÜR DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Die Wohnungspolitik gehörte immer zu einer der Kernaufgaben der SPD. Deshalb hat sie das Thema in den Koalitionsverhandlungen erfolgreich thematisiert. Die Wohnungsfrage steht wieder im Zentrum der politischen Auseinandersetzung. Gut so!

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist wieder eine Aufgabe des Bundes. Dazu ist sogar das Grundgesetz

geändert worden. Fünf Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau in dieser Legislaturperiode und weitere Milliarden in den kommenden Jahren sind ein wichtiger Schritt. Von der verschärften Mietpreisbremse bis zu einer besseren sozialen Gestaltung des Mietrechts mussten dem Marktgeschehen neue Grenzen gezogen werden. Vieles hat die SPD auf dem Wohngipfel im September 2018 durchsetzen können.

Unabdingbar ist aber auch die Individualförderung. Mit der Einführung des



§
WOHNEN
IST EIN
GRUNDRECHT

„Ein solidarisches Land braucht eine Wohnungspolitik, die Mieterinnen und Mieter nicht nur vor Verdrängung schützt, sondern bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum schafft.“



Bernhard Daldrup

Abgeordneter der SPD im Deutschen Bundestag

Baukindergeldes, der Neugestaltung der Wohnungsbauprämie und der Anhebung des Wohngeldes für dann wieder über 650.000 Haushalte zum 1. Januar 2020 ist einiges umgesetzt.

In unserer Zwischenbilanz zeigt das Wohn- und Mietpaket Ergebnisse, die über den Koalitionsvertrags und den Wohngipfel hinausgehen: Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete beim Mietspiegel, die optionale Verlängerung der Mietpreisbremse um fünf Jahre, die rückwirkende Rückzahlungspflicht bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse sowie das Teilen der Maklerprovision zwischen Käufern und Verkäufern. Wir wollen weiterhin die wohnungspolitische Trendwende befördern!

POSITIONSPAPIER DER SPD ZUR WOHN- UND MIETENPOLITIK

Die SPD-Bundestagsfraktion hat ein Positionspapier zur Wohn- und Mietpolitik beschlossen, das die künftige Richtung beschreibt:

Ohne durchgreifende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wird ein fünfjähriger Stopp für Mieterhöhungen oberhalb der Inflationsrate für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht. Das schafft zwar keinen neuen Wohnraum, schützt aber Mie-

terinnen und Mieter und gibt Zeit, um für neuen Wohnraum zu sorgen und den Markt zu entspannen. Wir wollen auch eine weitere Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie für Eigenbedarfskündigungen. Eine notwendige Antwort auf die Fehlentwicklungen im Mietmarkt.

Über die Reaktionen auf einen überhitzten Markt hinaus, will die SPD perspektivisch wieder zum Bau von 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr kommen. Dazu ist nicht nur die Unterstützung der Kommunen zur Sicherung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik nötig. Das Bau- und vor allem das Bodenrecht muss insgesamt vom Kopf auf die Füße gestellt werden. Der Vorrang der privatwirtschaftlichen Bodennutzung hat die Bodenpreise in den Hotspots Deutschlands zur Explosion gebracht.

Flächenknappheit, Bodenspekulation, Baulückenschließung, auf die der „Dreiklang“ aus Grundsteuer C, Baugebot und Vorkaufsrecht nicht die einzigen Antworten sein müssen.

Die Rosinenpickerei kommerzieller Vermietungsplattformen für Ferienwohnungen wie Airbnb soll durch eine gleichberechtigte Besteuerung und Regulierung wie bei anderen Marktteilnehmern gesteuert werden. Ein

zentrales Immobilienregister soll für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Außerdem will die SPD-Fraktion einkommensschwache Haushalte dabei unterstützen, per Mietkauf zu Wohneigentum zu gelangen. Die Grundsteuer soll von allen gezahlt werden, an die sie sich richtet: Eigentümer und Mieter je zur Hälfte.

Mit einem „Sozialpakt“ zwischen Wohnungswirtschaft, Mietern und öffentlicher Hand will die SPD Impulse für den preisgünstigen Wohnungsneubau geben. Das Prinzip: Wer Sozialwohnungen baut und die eigene Rendite auf maximal vier Prozent begrenzt, erhält eine staatliche Förderung durch Zuschüsse, günstiges Bauland oder Steuerabschreibungen.

Spricht man jenseits der Aufregungen um Schlagworte mit den Akteuren der Wohnungspolitik ist die Bereitschaft zum Miteinander spürbar. Wir brauchen so etwas wie einen „New Housing Deal“, einen „Pakt für bezahlbares Wohnen“. Die Bereitschaft zur Zusammenarbeit in gemeinsamer Verantwortung wäre wirksam und würde der sozialen Verpflichtung des Eigentums ebenso entsprechen wie dem Auftrag der Politik, gute Rahmenbedingungen für alle Marktteilnehmer zu schaffen. ■

5x

BEZAHLBARES WOHNEN

Wohnraumentwicklung zu guten Konditionen: Wir stellen fünf BPD Projekte mit unterschiedlichen Ansätzen vor.

TEXT: FARINA BENRITEB / MARKUS HEBER



IM WINGERT – WOHNEN, WO EINST DER WEIN WUCHS

Wohnen in der Kurstadt Bad Kreuznach – in einem modernen Neubau, der sich in die Hanglage eines ehemaligen Weinbergs einpasst, und dabei noch bezahlbar ist. Das realisieren wir bei BPD mit dem Projekt „Im Wingert“. Gleich mehrere Besonderheiten machen das Projekt einzigartig.

BPD hat das Grundstück von der ortsansässigen gemeinnützigen Wohnbau-gesellschaft Gewobau Bad Kreuznach erworben. Die Projektidee und der verantwortungsvolle Umgang mit dem Grundstück haben Verkäufer und Stadt überzeugt. Heute entstehen im Projekt „Im Wingert“ insgesamt 34 Doppelhäuser und 26 Reihenhäuser.

BPD hat sich freiwillig zu einem Anteil von 20 Prozent preisgedämpftem Wohnraum verpflichtet. Konkret heißt dies, dass zwölf Reihenhäuser für Familien vorgesehen sind, die ein bestimmtes Haushaltseinkommen nicht überschreiten und die Förderbedingungen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) erfüllen.

Die Hanglage direkt am ehemaligen Weinberg macht das Projekt einzigartig, bedeutet aber auch eine Herausforderung



für die Planung und Entwicklung der Häuser. Die Ausstattung ist modern und funktional, alle Grundrisse sind flächeneffizient angelegt. Insbesondere bei den Reihenhäusern konnte durch die Lage am Hang das Untergeschoss

größtenteils als Wohnraum mitgeplant werden und dadurch auf ein Obergeschoss verzichtet werden.

Alle Maßnahmen zusammen wirken sich positiv auf die Baukosten aus – und auch auf die Kaufpreise. So konnten wir bei BPD weiteren bezahlbaren Wohnraum für junge Familien im schönen Bad Kreuznach verwirklichen. →



MÜRA – WOHNRAUM FÜR JUNGE FAMILIEN

Wir werden oft gefragt, wie wir den Wohnraum bezahlbar halten. Unser erfahrenes Planungsteam hat einen großen Anteil daran. Dank des reichen Erfahrungsschatzes der Fachexperten können wir vorausschauend planen und Kosten genau kalkulieren. Zudem suchen wir unsere Standorte gezielt aus: Gibt es genügend Areal zur Entwicklung? Können wir das Quartier so gestalten, dass die Stadt strukturell davon profitiert? In Mülheim an der Ruhr oder Moelm, wie es der Mülheimer

mit Ortsdialekt ausspricht, konnten wir diese Fragen mit „Ja“ beantworten.

Bereits 2015 wurde das Grundstück von einem privaten Verkäufer erworben. Die Bebauungspläne wurden öffentlich vorgestellt, diskutiert und schlussendlich verabschiedet. Spatenstich war im Jahr 2017. Heute stehen im stadtnahen Raadt 12 Reihenhäuser und weitere 32 Doppelhaushälften mit großen Gärten und Terrasse sowie eigener Garage. Für die Kinder wurden verkehrsberuhigte Straßen sowie ein Spielplatz gebaut. Damit entsprechen wir den aktuellen Anforderungen von jungen Hauskäufern:

Bereits drei Monate nach Vertriebsstart waren 39 der 44 Wohneinheiten verkauft.

Wir denken heute schon an Morgen. Das heißt auch, bei der energetischen Versorgung auf nachhaltige Gewinnung und möglichst verlustlosen Transport zu achten. Auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft findet sich ein Blockheizkraftwerk, das die Siedlung mit Nahwärme versorgt. Diese Kraftwerke sind stromerzeugende Heizungen. Damit profitieren die Bewohner gleich doppelt: Es wird nachhaltige Energie gewonnen und dies zu einem kostengünstigen Einkaufspreis.



DAS WÖRNITZ-ENSEMBLE IN NÜRNBERG-NEURÖTHEN- BACH – VOM BRACHLAND ZUM WOHNQUARTIER

Wie aus einem ehemals brachliegenden Gelände der Deutschen Bahn ein ansprechendes Beispiel für bezahlbares Wohnen in guter Wohnlage entsteht, hat BPD mit dem Wörnitz-Ensemble im Nürnberger Stadtteil Neuröthenbach gezeigt. Auf dem rund 5.600 Quadratmeter großen Grundstück werden zehn Reihenhäuser sowie vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen

entwickelt. Damit entsteht insgesamt rund 4.800 Quadratmeter neuer Wohnraum.

Die Reihenhäuser profitieren durch gespiegelte Grundrisse von einem Wiederholungseffekt, der sich positiv auf die Erstellungskosten auswirkt. Hinzu kommt, dass beim Wörnitz-Ensemble eine flächeneffiziente Grundstücksauslastung gelungen ist: Die Anordnung und Architektur der Gebäudeteile macht den nahegelegenen Bahnbetrieb vergessen. Verbunden mit modernen, aber preissensiblen Ausstattungsdetails wurde eine marktadäquate Preisgestal-

tung der Wohnungen und Reihenhäuser verwirklicht, die an die Käuferinnen und Käufer weitergegeben wurde.

Aus der Konversionsfläche ist ein gutes Beispiel für bedarfsgerechten Neubau mit bezahlbarem Wohnraum in bevorzugter und verkehrstechnisch gut angebundener Stadtrandlage geworden. Eine hervorragende Nahversorgung für alle Dinge des täglichen Bedarfs, eine schnelle Anbindung in die Innenstadt gepaart mit naturnahem Wohnen machen das Wörnitz-Ensemble besonders. →



UNSER „HEIMSPIEL“ – QUARTIERSENTWICKLUNG IN SOLINGEN OHLIGSER HEIDE

Mitten im Bergischen Land, nah an Düsseldorf und Köln gelegen, entstand in Solingen-Ohligs jüngst die Quartiersentwicklung „Heimspiel“: Auf dem alten Stadiongelände des ehemaligen Fußball-Zweitligisten SG Union Solingen stehen heute zwei frei stehende Einfamilienhäuser, 32 Doppelhäuselhälften, 28 Reihenhäuser und sechs Mehrfamilienhäuser. Für Eingeweihte eine schöne Erinnerung: Die Anordnung der Häuser greift die alte Stadionform auf.

Das Potential des Areals ist uns schon früh aufgefallen: Eine Stadt mit stabilem Wachstum, mit einer idealen Anbindung an die regionale Infrastruktur, verbunden mit der Möglichkeit, früh in die Gestaltung des Geländes einzusteigen. Aber es gab auch Stolpersteine. Der größte: Die Fläche des ehemaligen Stadions war als Sport- und Freizeitfläche im kommunalen Flächennutzungsplan eingetragen. Eine Konversion in Wohnfläche ist ein langer Prozess, der viel Zeit in Anspruch nimmt und das Risiko des Scheiterns und entsprechender Kosten in sich birgt. Wir haben die Chance größer als das Risiko eingeschätzt und früh den Dialog mit den Verantwortlichen gesucht – mit Erfolg.

Nach der Baurechtschaffung haben wir zudem alle Gewerke einzeln vergeben. Dadurch lag die Kostenkontrolle allein in den Händen unseres Teams. Dies ist zwar zeitaufwendiger, aber auch hier erwies sich unser „Heimspiel“ als ideale Lösung. Die Einsparungen, durch die frühe Übernahme des Risikos der Baurechtschaffung sowie die Einzelbeauftragung der Gewerke, können wir

gen Stadions hat das Quartier gerade für junge Familien viel zu bieten. Das Areal verfügt über eine sehr gute Nahversorgung und befindet sich in landschaftlich reizvoller Umgebung. Gleichzeitig ist das Heimspiel ideal an die regionale Infrastruktur angeschlossen, in wenigen Minuten erreichen die Bewohner die A3 sowie die A46 und sind in etwa 20 Minuten mit dem ICE sowohl beim ehemaligen Tabellennachbarn in Düsseldorf als auch in Köln.



in Form von marktadäquaten Preisen an unsere Käufer weitergeben.

Für die neuen Eigentümer in den Häusern und Wohnungen auf dem Gelände des ehemali-



INDIVIDUELLES WOHNEN BEI GLEICHEM GRUNDRISS: BEZAHLBARES WOHN-EIGENTUM FÜR FAMILIEN IM „GLOCKENGARTENVIERTEL“ IN DARMSTADT-ARHEILGEN

Bereits vor 20 Jahren konnte BPD mit seiner Vision, bezahlbaren Wohnraum

Um das Glockengartenviertel zu einem attraktiven und akzeptierten Wohngebiet zu entwickeln, hat BPD eng mit den beteiligten Fachbereichen der Stadt Darmstadt und dem vorherigen Grundstückseigentümer zusammengearbeitet. Die Entwicklungsschritte wurden der Politik und der Bevölkerung in mehrfachen Begehungsterminen

Spiel- und Grünflächen befinden sich dort ein großes Regenwassersammelbecken zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers in den nahegelegenen Ohlenbach und eine attraktive Lärmschutzlösung zur Abschirmung der benachbarten Bundesstraße 3 sowie der IC-Bahntrasse.



Die Bezahlbarkeit begann auch in diesem Projekt bei der Planung und Steuerung: Aufgrund der Größe des Gesamtareals wurde die Baustelleneinrichtung so geplant, dass Erschließungs- und erste Hochbauarbeiten parallel erfolgen konnten. Das hat Zeit und Kosten eingespart. Diese Ersparnis konnte in Form von moderaten Kaufpreisen direkt an die Erwerber weitergegeben werden. Außerdem haben die gleichartigen Grundrisse einen Wiederholungseffekt erzeugt, der sich ebenfalls positiv auf die Kosten ausgewirkt hat. Dennoch ist jedes Haus individuell: Durch die unterschiedliche Fassadengestaltung mit verschiedenen Fensterformaten und einer besonderen

zu schaffen, von sich überzeugen. Zu Beginn der 2000er-Jahre entstand das Glockengartenviertel in Darmstadt-Arheilgen. In Darmstadt entwickelte BPD ein neues Baugebiet für familienfreundliches Wohnen. Auf einer 100.000

Quadratmeter großen, ehemaligen Gewerbefläche entstanden 171 Reihen- und Doppelhäuser sowie vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 Wohnungen. Davon waren 25 Häuser mit einem Vorkaufsrecht ausschließlich für Darmstädter Familien mit einem festgelegten Haushaltseinkommen vorgesehen. Dadurch konnten junge Familien den Wunsch nach bezahlbarem Eigentum verwirklichen, ohne ihre Heimat verlassen zu müssen. Das letzte Haus wurde im Jahr 2005 seitens BPD veräußert.



vor Ort erläutert und zum Dialog eingeladen. Am Rande des neuen Wohnquartiers entstand ebenfalls durch BPD eine rund 30.000 Quadratmeter große Ausgleichsfläche. Neben

Farbgebung, die über die Gebäudegrenzen hinweggeht, ist jedes Haus trotz gleicher Grundrisse ein Unikat. ■

Lesenswert

Fünf auffällige Fakten aus diesem Themendossier



Vorschriften, Baukosten und Förderungen. Viele relevante Fakten zur Bezahlbarkeit auf einen Blick.

S. 6



„Wir benötigen die entsprechenden Rahmenbedingungen, eine harmonisierte Bauordnung und Mut zu mehr Bauland.“

Alexander Heinzmann, Geschäftsführer BPD Immobilienentwicklung GmbH

S. 8



Wohnen auf kleinstem Raum, Bauen aus Holz und sozialgerechte Bodennutzung. Viele Ideen für bezahlbaren Wohnraum werden bereits gelebt.

S. 12



„Wir wollen die Flaschenhalse abschlagen und eine Offensive für bezahlbaren Wohnraum starten.“

Daniel Föst, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion

S. 16



Frühzeitige Planung, Standardisierung und Wiederholungseffekte bei Grundrissen sind Strategien, mit denen BPD für bezahlbare Wohnprojekte sorgt.

S. 28