

Positionspapier „Wohnen“ des Beirats der Bundesstiftung Baukultur für den Wohngipfel bei der Bundeskanzlerin am 21.09.2018

Acht Schritte auf dem Weg zu bezahlbarem Wohnen

1. Stadt und Land

Der limitierende Faktor im Zusammenhang mit der Wohnungsbauentwicklung ist die Verfügbarkeit von Grundstücksfläche. Um das Flächenangebot zu erweitern muss in städtischen Räumen weiterhin intensiv und kreativ geplant und Planungsrecht geschaffen werden. Daneben muss auch der ländliche Raum aktiviert und attraktiviert werden.

Dabei bietet insbesondere die Umlandwanderung in Metropolregionen die Chance Übergangsbereiche und Infrastrukturen zw. Stadt und Land intensiver zu nutzen, bevor neue Flächen beansprucht werden. Diese müssen durch integrierte Planung zw. Umlandgemeinden und Metropolen städtebaulich und durch öffentliche Nahverkehrsinfrastruktur qualifiziert werden (aus dem Speckgürtel die Muskelzone machen).

Die öffentliche Hand sollte mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten gezielte Impulse zur Entwicklung von Immobilien und öffentlichem Raum setzen. Als ein Beispiel sei hier das Baukindergeld genannt, welches in ländlichen Räumen grundsätzlich nur für die Reaktivierung von Bestandsobjekten und Maßnahmen der Innenentwicklung eingesetzt werden sollte. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch in neu ausgewiesenen Einfamilienhausgebieten ist zu vermeiden. Die Reaktivierung suburbanen Leerstandes muss bei der zu schaffenden Anzahl von Wohnungen mit bilanziert werden.

2. Innenentwicklung

Innentwicklungen und Verdichtungen sind städtebaulich aus einer Analyse der Freiflächen heraus zu planen. Bebaute und bereits abgeschriebene Grundstücke bieten hier oftmals noch Reserven, die aufgrund des Einsparpotentials in der Kostengruppe 100 (Grundstückskosten) eine Realisierung von finanzierbarem Wohnraum ermöglichen können. Kostengünstiges Bauen geht am Besten im Bestand. Eine Akzeptanzsteigerung für dieses Vorgehen kann nur durch einen Interessenausgleich über

hochwertige Architektur, ergänzende Infrastruktur und Wohnvielfalt fördernde neue Angebote und ergänzende Typologien geschaffen werden. Innenentwicklung muss auf die Verbesserung des Bestandes zielen, zum Beispiel durch eine Magistralenbebauung – das Schließen der Blockränder und die Schaffung ruhiger Innenhöfe sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums.

3. Serielles Bauen

Steigenden Baukosten und der effektive Einsatz der zunehmend eingeschränkten Kapazitäten der Baupartner, sprechen für eine dezentrale Vorfertigung. Serielles Bauen ist gestalterisch und technisch zu optimieren. Allerdings nicht allein im Hinblick auf den Vorfertigungsprozess, einen möglichst hohen Vervielfältigungsfaktor, oder die Verfügbarkeit von Baustoffen, sondern in der Entwicklung stimmiger Typologien, die auf den jeweiligen Ort reagieren und als Module flexibel ergänzen, aufstocken und anbauen können. Dabei muss die Standardisierung auf Vielfalt in der Einheit zielen (siehe Gründerzeit). Auch qualitativ volles serielles Bauen überzeugt nur durch guten Städtebau und auf der Ebene der Quartiersbildung. Die Trennung von Planung und Ausführung und die auf den örtlichen Kontext bezogene Anpassungsplanung dienen der Qualitätssicherung. In Hochschulen und wissenschaftlichen Instituten sind entsprechende Forschungen und Lehrtätigkeiten zu installieren. Eine zielführende Kooperation mit der Bauwirtschaft ist angesagt.

4. „Bodenfonds Wohnen“

Durch die Bildung örtlicher „Bodenfonds Wohnen“ können Städte und Gemeinden, aber auch private Inverstoren Synergien bilden und Spielräume eröffnen, die analog zu den Instrumenten der Umlegung nach Städtebaurecht eine aktive Standort- und Innenentwicklung ermöglichen. Hierfür muss ein kompetentes Entwicklungsmanagement eingerichtet werden. Mit privatrechtlichen Grundstücksverträgen, vorrangig in Form fairer Erbpachtverträge oder durch ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht, lassen sich qualitative und quantitative baukulturelle Ziele effizient steuern.

5. Dauerhaft preiswerten Wohnungsbau fördern

Die in politischer Verantwortung stehenden Bund, Länder, Städte und Gemeinden sollten wo immer denkbar und möglich auf eigenen Bauflächen selbst entwickeln, planen und bauen, oder darauf achten, dass dauerhaft preiswerter Wohnraum realisiert wird. Das betrifft die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA oder die Länderimmobiliengesellschaften. Mit eigenen Entwicklungen und Wohnungsportfolien lässt sich am besten qualitätsvolle Stadtentwicklung, Städtebau und Wohnungsversorgung steuern. Flächenkonkurrenzen müssen in der Regel zugunsten von Wohnungsbau entschieden werden. Die Wertschöpfung bei öffentlichen Grundstücken sollte gezielt dem Wohnungsbau zugutekommen, ebenso die Wertsteigerung bei Baulandentwicklungen. Ohne Dämpfung der Grundstückspreise wird es keinen kostengünstigen Wohnungsbau geben!

6. Nachhaltige Bauherrenstrukturen fördern

Für die Lösung der aktuellen Wohnungsfrage bieten diejenigen öffentlichen und privaten Wohnungseigentümer die gemeinwohl- oder nicht vorrangig renditeorientiert agieren beste Voraussetzungen. Diese Bestandshalter-Bauherren, wie kommunale Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, private Baugruppen, privaten Wohnungsunternehmen oder Zinshauseigentümer, haben bei der Flächenentwicklung und im Betrieb mehr Spielraum für Innovation und langfristige Kalkulation im Sinne kostengünstigen Bauens/ langfristiger Finanzierungen, nachhaltigerem Planen und Bauen oder langfristiger Quartiersverantwortung.

7. Innovationen fördern

Die außergewöhnliche Nachfragesituation schafft einen befristeten Ausnahmezustand, in dem durch Innovationen und Abweichungen von der Norm (kleiner, kompakter, gemeinschaftlicher, schlichter ausgestattet) Einsparungen erzielbar sind. In konsequenter Weiterverfolgung der Leitgedanken zum neuen urbanen Gebiet der BauNVO, sind auch die Schallschutz- und Brandschutzanforderungen zu entschärfen. Diese wie andere Basisanforderungen an bauordnungsrechtlich erleichterten Wohnungsbau müssen in einem auf Länderebene bundesweit einheitlich eingeführten Teil A der Musterbauordnung aufgenommen werden.

8. Projektorganisation Wohnungsbau

Hindernisse für eine schnelle, kostenorientiert und qualitätsvolle Entwicklung von Wohnungsbau entstehen häufig aus der geteilten Verantwortung und widerstreitenden Interessen in Linienhierarchien. Wohnungsbau muss daher Chefsache werden und durch entscheidungsbefugte, ressortübergreifende Projektteams organisiert werden, zum Beispiel als Assistenzeinheiten bei Bürgermeisterern oder Bürgermeisterinnen. Die kommunalen Wohnungsbau-Koordinationsstellen müssen mit den erforderlichen Ressourcen für eine Projektentwicklungsphase Null inklusive der Kommunikation und Beteiligungsinstrumente ausgestattet sein und mit allen Befugnissen für ein lösungsorientiertes Vorgehen.

Potsdam am 17. September 2018