

Arbeitersiedlung im viktorianischen England um 1844. Die Wohnbedingungen galten bereits damals als schlecht

**Bauen und  
Wohnen**

Nachhaltigkeit  
kompakt

# Wohnst du noch, oder weinst du schon?

Zu wenige bezahlbare Wohnungen:  
Das Problem kennt jeder. Warum wird es nicht gelöst?



**Eine neue Art Sozialwohnungsbau** der Architekten Kempe Thill in Moerwijk, Niederlande (2013). Miete pro Quadratmeter: 6,50 Euro

**D**eutschland hat ein ernstes Problem: Es gibt immer weniger günstige Wohnungen, während die Mieten in immer mehr Städten rasant in die Höhe schießen. Bereits im Dezember 2015 hatte das Eduard Pestel Institut in Hannover den Wohnungsnotstand beziffert – auf 770.000 Wohnungen. »De facto fehlen inzwischen rund eine Million bezahlbare Wohnungen für untere und mittlere Einkommen«, schätzt Institutsvorstand Matthias Günther. Zwar wird in der Bundesrepublik nach wie vor gebaut: Rund 275.000 Wohnungen waren es jeweils 2016 und 2017. Doch das reicht hinten und vorn nicht – 400.000 müssten es pro Jahr sein, davon ein erheblicher Anteil Sozialwohnungen, um eine Trendwende einzuleiten.

Denn vor allem in den Ballungsräumen ächzen die Menschen unter einer heftigen Mietbelastung. In den fünf größten Städten hat sich die durchschnittliche Miete in den vergangenen zehn Jahren krass erhöht: Berlin – plus 56 Prozent; München, ohnehin schon teuer – plus 39 Prozent; Hamburg – plus 33 Prozent; Frankfurt am Main – plus 32 Prozent; Köln – immerhin plus 21 Prozent. Zum Vergleich: Das allgemeine Preis-

niveau ist nur um elf Prozent gestiegen – wobei Löhne und Einkommen nicht eben explodiert sind in den vergangenen Jahren. Auch in mittelgroßen Städten ist das Wohnungsproblem angekommen. Kein Wunder, dass die Unruhe zunimmt. Geschichten von Familien, die verzweifelt eine bezahlbare größere Wohnung suchen, weil sie Nachwuchs bekommen, oder von Senioren, für die ein Umzug einer Verbannung aus ihrer Heimatstadt gleichkommt, kann man immer häufiger lesen. In Berlin gingen im Frühjahr mehr als 20.000 Menschen auf die Straße, um den Wohnungsnotstand anzuprangern, in Hamburg waren es knapp 10.000. Das hat es seit vielen Jahren nicht mehr gegeben.

Dabei war der soziale Wohnungsbau einst eine der Erfolgsgeschichten der alten Bundesrepublik ebenso wie der DDR. In den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg hatte er einen neuen Wohnkomfort für Millionen gebracht, den es so vor dem Krieg nicht gegeben hatte. Doch seit der Wiedervereinigung ist er fast zum Erliegen gekommen. Von knapp 2,9 Millionen Sozialwohnungen im Wiedervereinigungsjahr 1990 sind noch 1,2 Millionen übrig geblieben. Wurden damals jährlich noch 76.000 neue Sozialwohnungen gebaut, waren es 2014 nicht einmal mehr 10.000. Was ist passiert?

## Warum gibt es so wenige günstige Wohnungen?

Ganz neu ist die Situation nicht. »Die neue Wohnungsnot« titelte der *Spiegel* bereits in der Vergangenheit mehr als einmal, zuletzt 1989 kurz vor der Wiedervereinigung. Darauf folgte ein regelrechter Bauboom. Fünf Jahre später wurden allein in einem Jahr mehr als 500.000 Wohnungen fertiggestellt, Ende der 1990er-Jahre standen dann eine Million Wohnungen leer. Als das neue Jahrhundert begann, sah alles nach einem entspannten Wohnungsmarkt aus.

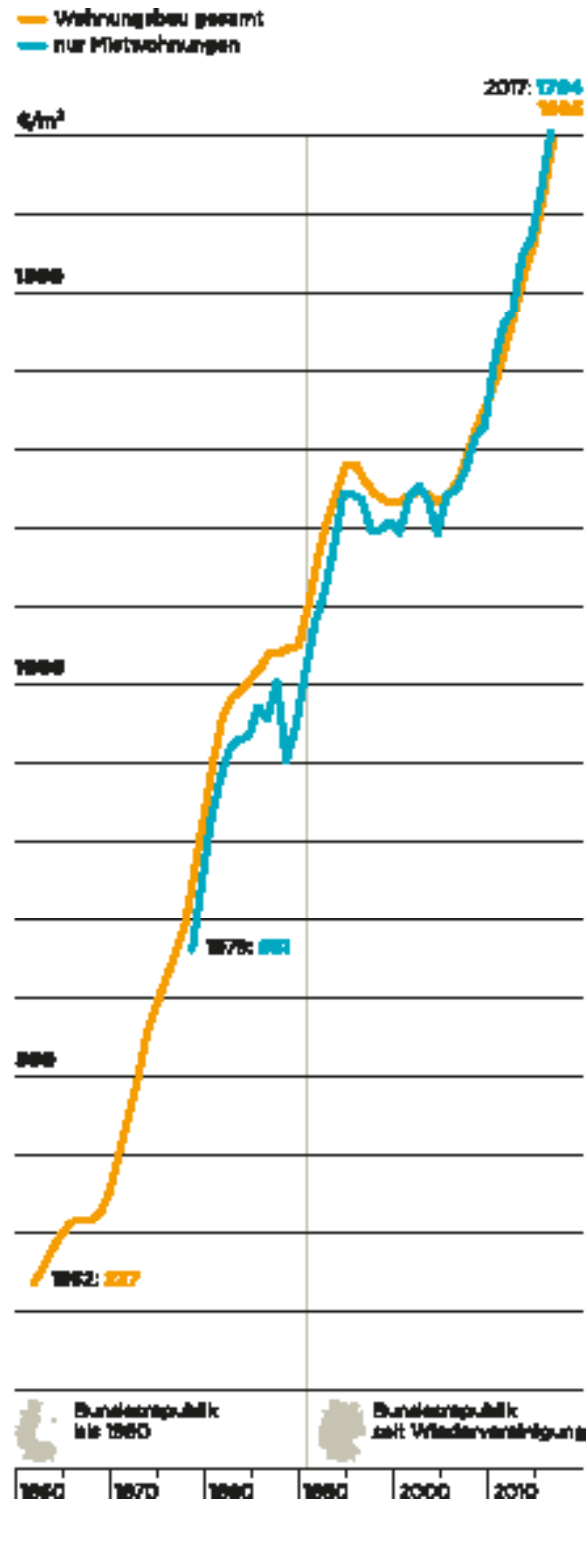
Doch dann kamen Entwicklungen in Fahrt, deren Auswirkungen jetzt zu spüren sind. Eine davon ist die demografische Veränderung: Immer mehr Menschen ziehen in die Ballungsräume. Vorbei die Zeit, als sich junge Erwachsene nach der Ausbildung mit ihrer Familie in die Grüngürtel und aufs Land absetzten. Hinzu kommt, dass die Zahl der Single-Haushalte steigt und damit die Wohnfläche pro Person. Folge: Die Nachfrage in den Städten nimmt seit Jahren zu. 2030 wird zudem der Anteil der Senioren über 65 Jahren, die bereits heute häufig in verhältnismäßig großen Wohnungen wohnen, um knapp fünf Millionen zugenommen haben. Auch sie tragen dazu bei, dass die individuelle Wohnfläche wächst. Bewohnte nach dem Krieg eine Person durchschnittlich 16 Quadratmeter, kann sie heute rund 47 Quadratmeter ihr Eigen nennen.

Zweiter Trend: Der Wohnkomfort ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen, und das wirkt sich auch auf die Baukosten aus. Mehr Energieeffizienz dank Wärmedämmung und Belüftung sowie höhere Ansprüche an Lärmschutz und Brandschutz haben den Kostenanteil des technischen Ausbaus seit 2000 um 45 Prozent teurer werden lassen. In der DIN-Norm 276 wird er als »Kostengruppe 400« aufgelistet. Problem: »Das im globalen Vergleich außerordentlich hohe Komfortniveau des Wohnungsbaus ist durch die Rechtsprechung zementiert«, stellt der Architekt Hans Drexler in der hervorragenden Analyse *Bezahlbar. Gut. Wohnen.* fest. Die Wärmeschutzverordnung von 1995, die Energieeinsparverordnungen von 2002, 2007, 2009 und 2014 oder das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz von 2009 haben ein Korsett geschaffen, das jedem Bauprojekt angelegt wird. Zumindest die Kosten für den Rohbau – Kostengruppe 300 – sind kaum mehr gestiegen als das allgemeine Preisniveau.

Dafür haben auch andere Baukostenanteile seit 2000 ordentlich angezogen: die Bauplanung – Kostengruppe 700 – um 56 Prozent, die Baulandpreise – Kostengruppe 100 – gar um knapp 99 Prozent, eine glatte Verdopplung. »In einer Großstadt wie Hamburg haben

### Entwicklung der Rohbaukosten seit 1979

in Euro pro Quadratmeter. Seit Bauboom und Rezession in den 1990ern steigen sie wieder steil an



Sie heute im Neubau Kosten von 4000 Euro pro Quadratmeter«, sagt Tobias Behrens, Geschäftsführer von Stattbau Hamburg und langjähriger Kenner des Wohnungsmarkts. Wie sich das im frei finanzierten Wohnungsbau auf die Kaltmiete pro Quadratmeter auswirkt, rechnet Behrens vor: Bei einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent müssen 3200 Euro pro Quadratmeter als Kredit aufgenommen werden. Sind pro Jahr fünf Prozent Zinszahlung und Tilgung fällig, macht das 160 Euro pro Jahr oder 13,33 Euro pro Monat auf den Quadratmeter – »Diese 13,33 Euro sind der Sockel für die ›Kostenmiete‹ des Bauherrn, die er auf jeden Fall hereinbekommen muss«, so Behrens. Verringern ließe die sich nur über staatliche Förderprogramme und Zuschüsse. Doch selbst dann bleibt man kaum unter zehn Euro, was immer noch rund das Eineinhalbfache einer typischen Sozialwohnungsmiete von sechs, sieben Euro ist.

Dritter Trend: Wohnraum ist, vor allem nach dem Finanzcrash von 2008, ein begehrtes Anlageobjekt geworden. Wenn es bei Banken null Prozent Zinsen gibt, ist »Betongold« gefragt. Eine Statistik des Hauptverbands der deutschen Bauindustrie zeigt, dass sich die Anzahl der Bauprojekte in den teuren Preislagen seit 2002 nahezu verdoppelt hat, während die günstigen Bauprojekte sich ungefähr halbiert haben (siehe Grafik unten). Es wird durchaus gebaut: nur eben nicht genug für die Zielgruppe der unteren und mittleren Einkommen. Und längst sind internationale Pensions- und Immobilienfonds ins Geschäft eingestiegen – sozialer Wohnungsbau gehört nicht dazu.

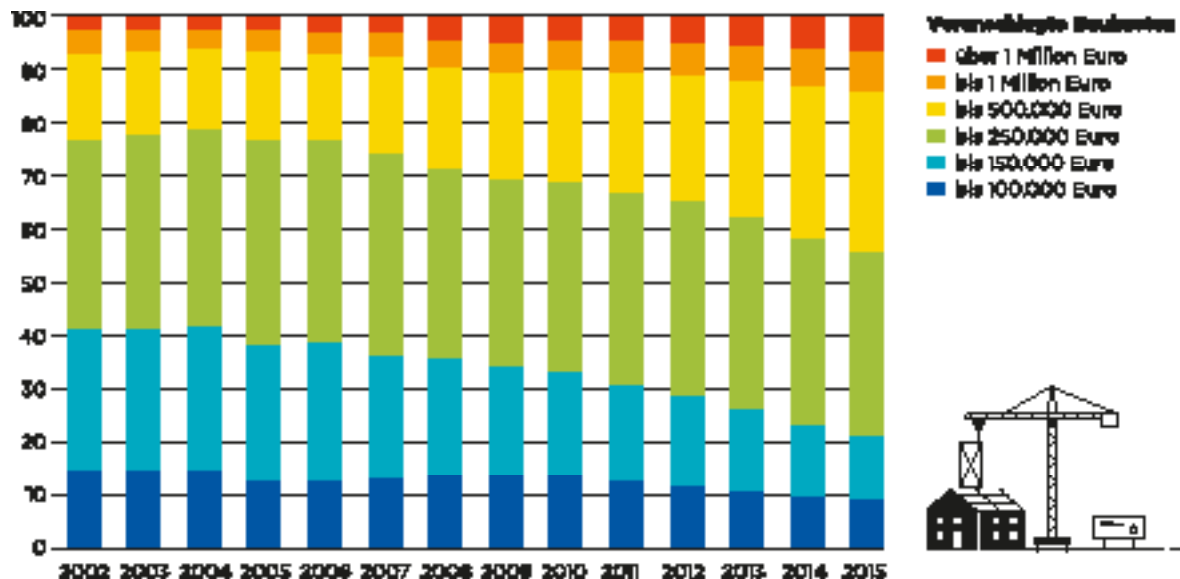
## Wie kann man den Wohnungsbau wieder billiger machen?

Verloren ist noch nichts. Kluge Köpfe haben längst herausgearbeitet, wie wieder günstig Wohnungen entstehen könnten. Ein Ansatzpunkt ist das Bauen selbst. Das ist bis heute handwerklich geprägt. Die großen Baufirmen wiederum haben ihr Hauptgeschäft vom eigentlichen Bauen auf Dienstleistungen nach der Fertigstellung von Gebäuden verlegt. Das zeigt sich in der Produktivität des Bausektors. Die ist seit der Wiedervereinigung gleich geblieben, während das produzierende Gewerbe um 70 Prozent produktiver wurde. Ändern ließe sich dies, wenn das Baugewerbe sich an ein Tabu heranwagt: das serielle und das modulare Bauen. Einst war es ein Erfolgsmodell in Ost und West. Man nannte es auch: Plattenbau. Den will natürlich niemand wiederbeleben. Unter sozialen und ästhetischen Gesichtspunkten gelten diese Großwohnsiedlungen heute als Irrweg. Doch wenn die Baubranche Automatisierung und Digitalisierung ebenso konsequent anwenden würde wie andere Industriezweige, könnten die Baukosten deutlich niedriger sein, argumentieren die Architekten Jutta Albus und Hans Drexler.

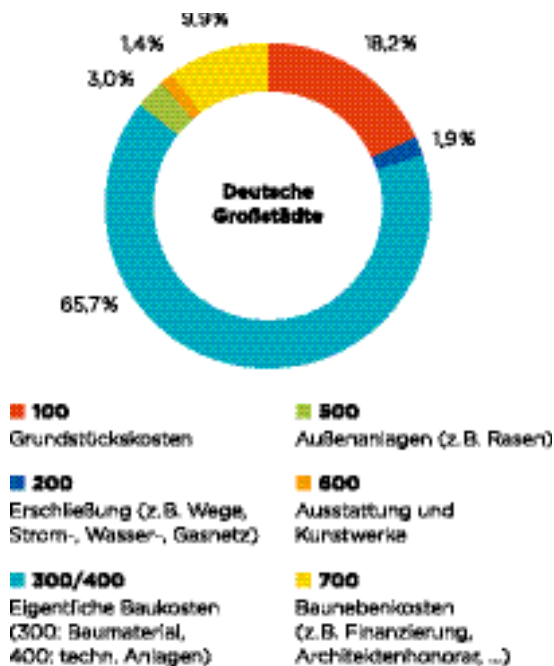
Eine weitere Stellschraube: die Grundstückspreise. Viele Kommunen haben städtisches Bauland in den

### Anteil der fertiggestellten Bauprojekte nach Höhe ihrer Baukosten seit 2002

Die Zahl teurerer Bauprojekte hat sich ungefähr verdoppelt, die von günstigeren halbiert



**Verteilung der Baukosten in deutschen Städten**  
nach den Kostengruppen der DIN-Norm 276



Jahren des großen Ausverkaufs seit Ende der 1990er-Jahre verschleudert. Wurde noch vorhandenes Bauland bis Mitte der 2000er-Jahre günstig angeboten, ging es später meist zum Marktwert in den Verkauf. Das Deutsche Institut für Urbanistik hat kürzlich eine »Bodenpolitische Agenda 2020–2030« vorgestellt. Darin fordert es, öffentliche Grundstücke nur noch an gemeinwohlorientierte Bauherren abzugeben, das Vorkaufsrecht für Kommunen zu stärken, damit diese an neues Bauland kommen, oder die Einrichtung von Sonderfonds. Was Letzteres ausmachen kann, führte die Stadt Salzburg 2012 vor: Sie finanzierte den Bau von Wohnungen aus einem neu aufgelegten Fonds, sparte sich die Finanzierungskosten bei Banken und schaffte damit am Ende Wohnungsmieten unter fünf Euro pro Quadratmeter.

Jan Kuhnert, Unternehmensberater für die Wohnungswirtschaft und einer der Köpfe hinter dem Projekt »Berliner Mietenvolksentscheid« von 2015, hat mit Olof Leps kürzlich ein Plädoyer für ein Werkzeug verfasst, das bereits in Vergessenheit geraten war: die Wohnungsgemeinnützigkeit. Die hatte Wohnungsbauunternehmen in Westdeutschland bis kurz vor der Wiedervereinigung von Steuern befreit, wenn sie im Gegenzug günstige Wohnungen bauten. Noch ein Erfolgsmodell: Bis 1989 hatten Gemeinnützige Wohnungsunternehmen (GWU) 60 Prozent aller Sozialwohnungen gebaut, insgesamt 3,3 Millionen. Im Zuge des Insolvenzskandals um das GWU Neue Heimat

wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit jedoch zum 31. Dezember 1989 durch eine Steuerreform abgeschafft – der Auftakt zum Niedergang des sozialen Wohnungsbaus. »Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit müsste »nur« vom Bundestag beschlossen werden«, sagt Jan Kuhnert. Allerdings, das weiß auch Kuhnert, würde das EU-Verbot für staatliche Subventionen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit rechtlich komplizierter machen als die damalige. Als Konsequenz aus dem Neue-Heimat-Debakel müsste es zudem eine staatliche Aufsicht für die GWU sowie eine umfassende Mitbestimmung der Mieter geben. Ob sich dafür jemand im Bundestag erwärmen kann?

## Welche wegweisenden Beispiele für günstigen Wohnungsbau gibt es?

Während die Politik, bisher folgenlos, »Wohngipfel« und Kommissionen einberuft, zeigen Architekten bereits, wie ein günstiger Wohnungsbau der Zukunft aussehen könnte. Dabei setzen sie auch auf vorgefertigte Gebäudeteile. Im 2013 gebauten Studentenwohnheim Ostesiepen in Wuppertal etwa waren es Fassadenelemente aus Holztafeln. Der Entwurf des Büros ACMS Architektur kam am Ende auf Baukosten von 1880 Euro pro Quadratmeter – deutlich weniger als der deutsche Durchschnitt von 2125 Euro.

Lohnenswert ist indes ein Blick in andere Länder. Ein Studentenwohnheim im spanischen Sant Cugat del Vallès konnte gar 60 Prozent der Baukosten einsparen, weil die kleinen Wohneinheiten aus komplett vorgefertigten Modulen bestehen. Die wurden einschließlich des Innenausbaus innerhalb von sechs Wochen in einem Werk nach dem Fließbandprinzip hergestellt.

Das »Wohnprojekt Wien«, errichtet auf dem Gelände des alten Wiener Nordbahnhofs, ist in mehrfacher Hinsicht interessant. Das siebengeschossige Gebäude ist so angelegt, dass zwischen Kern und Fassade leichte Zwischenwände eingezogen sind, deren Lage sich im Prinzip nachträglich ändern lässt. Auf diese Weise könnte das Gebäude im Inneren umgestaltet werden, wenn künftige Bewohner andere Raumbedürfnisse haben. Das Haus wartet mit großzügigen, hellen Fluren auf, die in Gemeinschaftsflächen übergehen und eine Bibliothek für alle Bewohner sind. Die teilen sich auch eine weitläufige Dachterrasse, wie man sie sonst von teuren Penthouses kennt. Die Mieten sind dennoch rund 40 Prozent günstiger als bei vergleichbaren Neubauwohnungen in Wien. Vorbildlich am »Wohnprojekt Wien« ist zudem, dass das Gebäude gemeinsam mit den späteren

Bewohnern nach ihren räumlichen Bedürfnissen entworfen wurde. Das Projekt hat denn auch zahlreiche Preise gewonnen und wird von Architekten in ganz Europa studiert.

Schaut man in fernere Städte, findet man noch radikalere Ansätze. Das Konzept »Domestic Transformer« des Hongkonger Architekten Gary Chang setzt auf eine maximal flexible Nutzung von 32 Quadratmeter Wohnfläche. Indem man Wände verschiebt, lassen sich 24 unterschiedlich geschnittene Wohnungen daraus machen. Das Projekt »Aura« in Tokio verzichtet gar auf Küche und Bad in seinen kleinen Single-Wohnungen, um die Baukosten drastisch zu senken. Die Bewohner gehen stattdessen in öffentliche Badehäuser und essen in Garküchen und Imbissen, anstatt selbst zu kochen.

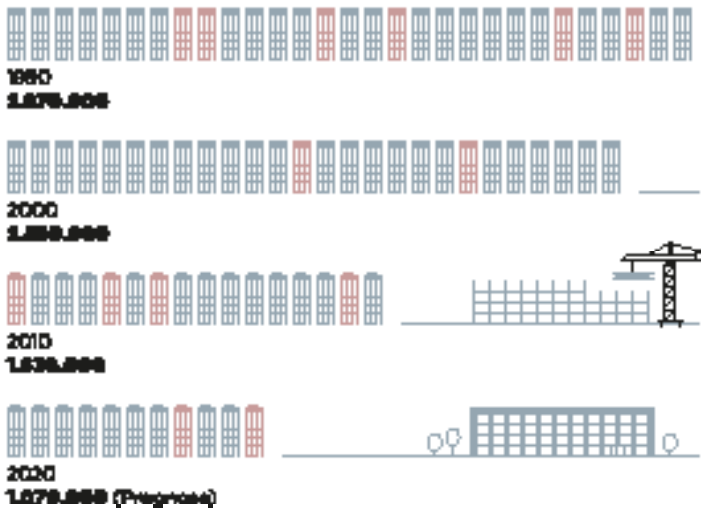
Einen äußerst ungewöhnlichen Ansatz hat der chilenische Architekt Alejandro Aravena entwickelt: Er baut halbe Häuser. Um die Gesamtkosten, samt Bauland, in innenstadtnahen Lagen zu verringern, bleibt eine Hälfte des Hauses im leeren Rohbauzustand. Die Bewohner, allesamt mit eher niedrigem Einkommen, können dann die leere Hälfte selbst füllen, wenn sie das Geld dafür gespart haben. Hübscher Nebeneffekt: Die Fassaden der Siedlung entwickeln sich nach einigen Jahren zu einer höchst lebendigen Mischung, weil kein Haus wie das andere aussieht.

Für den deutschen Geschmack mögen solche Konzepte (noch) zu radikal sein. Gemeinsam ist ihnen, dass sie die Wohnfläche pro Person deutlich reduzieren. »Nimmt man die Klimaschutzverpflichtungen etwa aus dem Pariser Abkommen ernst, kann die bisherige Entwicklung hin zu immer größeren Wohnflächen nicht so weitergehen«, sagt Matthias Günther vom Eduard Pestel Institut. Groß, günstig, energieeffizient und komfortabel – von dieser Quadratur des Zirkels werden wir uns verabschieden müssen. —

Niels Boeing bewundert Österreich dafür, dass es die Wohnungsgemeinnützigkeit nie aufgegeben hat und heute über einen Bestand günstiger Wohnungen verfügt, von denen die Bundesrepublik nur träumen kann.

### Schwund der Sozialwohnungen in Deutschland

Immer mehr Wohnungen fallen aus der Sozialbindung



**DESIGN?**

„ICH BAUE SO, WIE ICH LEBE. NATÜRLICH, NACHHALTIG UND ANSPRUCHSVOLL.“

NACHWEISLICH UN ERREICHTE WOHN- GESUNDHEIT UND PREIS- GEKRÖNTES DESIGN – DAS KANN NUR BAUFRTIZ.

[www.baufritz-dz.de](http://www.baufritz-dz.de)

**BAUFRITZ**  
WIR BAUEN GESUNDHEIT