

Bezahlbarer Wohnraum für alle

Politik und Fachwelt sind gefordert

von Lamia Messari-Becker

Wohnen ist die soziale Aufgabe unserer Zeit – mit explosivem Potenzial für den Zusammenhalt der Gesellschaft. Was können wir Ingenieurinnen und Ingenieure, was müssen andere beitragen?

Worum geht es?

„Wohnen ist die soziale Aufgabe unserer Zeit – mit explosivem Potenzial für unsere Gesellschaft.“ Nach einem FAZ-Beitrag im Mai 2018 mit unter anderem dieser Aussage, erreichten mich als Autorin Zuschriften, die darin eine Übertreibung sahen. Ein Jahr später sind Enteisungsdebatten kein Tabu mehr. Andererseits finden größere Wohnprojekte, ob mit oder ohne Bürgerbeteiligung, ob im geförderten oder frei finanzierten Segment, schon länger kaum Akzeptanz, sondern rufen Widerstand hervor. Dennoch kann die Maxime



Lamia Messari-Becker hält die Herstellung ausreichend bezahlbarer Wohnungen für eine zuallererst politische aber auch baufachliche Gemeinschaftsaufgabe.

Foto: SRU

nur lauten: Jeder muss im wohlhabenden Deutschland Platz zum Wohnen finden und auch bezahlen können – das ist Grundlage sozialer Teilhabe. In dieser Legislaturperiode will die Bundesregierung 1,5 Mio. Wohnungen bauen. Dieses Programm war und ist eine Herkulesaufgabe. Die Politik muss daher auf vielfältige Maßnahmen setzen und Architekten, Ingenieure und Stadtplaner einbinden. Deren Rolle ist dabei essenziell, auch wenn sie Grenzen hat.

Trends mit deutlichem Einfluss

1. Immer mehr Menschen leben in immer mehr Metropolen. Lebten 1950 weniger als 30 % der Weltbevölkerung in Städten, waren es 2015 bereits 50 %. 2050 werden mehr als 66 % der Weltbevölkerung in Städten leben. Gab es 1975 nur vier Städte mit mehr als 10 Mio. Einwohnern, waren es im Jahr 2015 schon 29 Städte. Bereits heute konzentriert sich der Ressourcenverbrauch zu 75 % in Städten, mit all

den Folgen wie Flächenversiegelung, Dichte, Verkehrsaufkommen etc. Für den Wohnungsbau gibt es immer weniger Fläche und dadurch vorprogrammierte Wohnraumknappheit.

2. Die Einkommensstruktur in Deutschland spricht für sich.

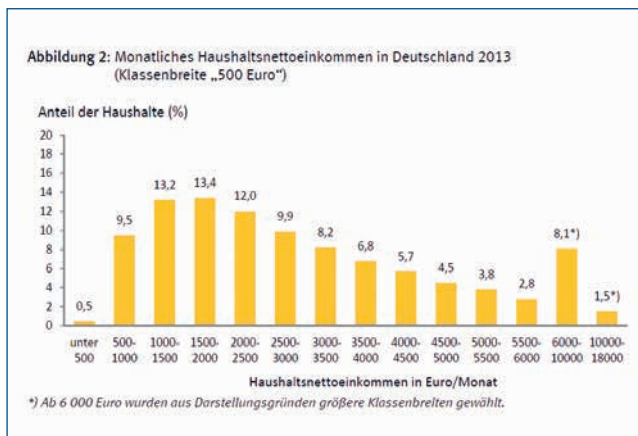
Laut statistischem Bundesamt verfügten im Jahr 2013 ca. 38 % der Haushalte in Deutschland über ein monatliches Nettoeinkommen zwischen 1.000 und 2.500 Euro. Wer eine Familie in Städten unterbringen will, gerät hier schnell an finanzielle Grenzen. Nicht nur der Städtetag, sondern auch die Leipzig Charta kritisieren die zunehmende soziale Entmischung

in den Städten als gravierende Fehlentwicklung. Wartelisten bei Sozialwohnungsunternehmen kennen längst nicht nur „sozial-bedürftige“, sondern auch Akademiker und Doppelverdiener.

3. Baukosten kennen nur eine Richtung.

Bereits 2016 hat die sogenannte Baukostensenkungskommission Kostensteigerungen im Wohnungsbau, zum Teil sehr detailliert, zusammengetragen. Danach stiegen die Kosten zwischen 1999 und 2014 beispielsweise im Bereich der TGA (KG 400) um mehr als 45 %. Um die komplexen Standards zu planen, stiegen folgerichtig auch die Baunebenkosten um mehr als 56 % (KG 700).

Dass Umweltauflagen den Neubau maßgeblich verteuern, ist nur bedingt richtig. Zu gerne wird verdrängt, dass es auch um sozio-kulturelle Standards wie Barrierefreiheit, Schallschutz oder um Sicherheit wie Brandschutz geht. Und ja, Umwelt- und Energieauflagen kommen hinzu! Dass sie maßgebliche



Monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Deutschland 2013
Abbildung: Statistisches Bundesamt

Kostentreiber seien, überzeugt nicht. Es ist vielmehr eine Übertechnisierung feststellbar. Es gilt, diese wieder abzubauen und zur altbewährten Tugend „Weniger ist mehr“ zurückzufinden. Wir sollten anstehende Reformen der Normungen und Richtlinien klug dazu nutzen, die benötigten Qualitäten mit weniger Aufwand zu erreichen. Ein Blick ins Ausland, z. B. nach Holland, hilft.

4. Wir wohnen immer geräumiger.

Schließlich spielt die Zunahme der Wohnfläche pro Person eine wichtige Rolle.

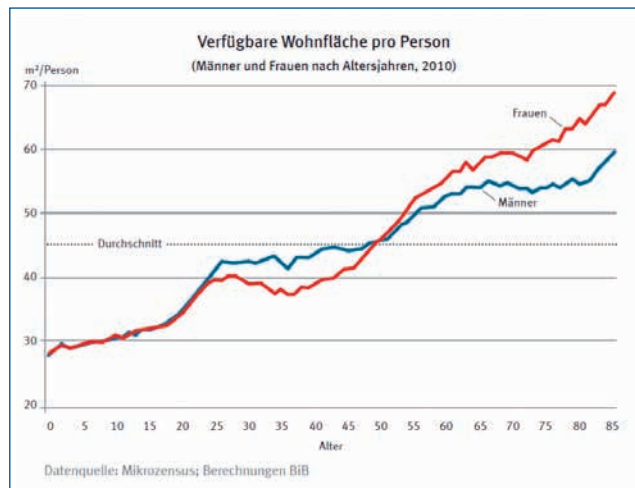
Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche pro Person 2010 ca. 45 m². 1998 waren es noch 39 m². Diese Entwicklung ist in vielerlei Hinsicht kontraproduktiv. In den letzten 15 Jahren wurde der errechnete Endenergiebedarf in kWh pro m² stetig abgesenkt. Wenn sich währenddessen die Wohnfläche pro Kopf verdoppelt, wird aus de facto sämtlichen Klimaschutzbemühungen ein Nullsummenspiel. Andererseits verschärft diese Entwicklung die Knappheit an bebaubaren Grundstücken und treibt so die Baupreise weiter nach oben. So werden die Flächenverbrauchsreduktionsziele der Bundesregierung gewiss nicht erreicht.

Was können wir? Die Rolle des Ingenieurwesens

1. Planung, Technik und Prozesse

Was können also Ingenieure zum qualitätsvollen Wohnungsbau beitragen? Auf der gestalterischen, planerischen Ebene eine Menge. Dazu gehören innovative Bauweisen, die flächen- und materialsparend sind, somit Kosten reduzieren und auch Umweltbelastungen mindern. Flexible Grundrisse, die anpassungsfähig sind, wollen geplant sein. Modulare Bauweise und Standardisierung im Bau lassen sich werkseitig vorbereiten und schneller vor Ort ausführen. Auch das erfordert Ingenieur-Know-how.

Über Standardisierung von Planungen und Ausführungen wird nach wie vor kontrovers diskutiert. Planer könnten um die baukulturelle Qualität oder um Akzeptanz fürchten. Meines Erachtens besteht die zukünftige Aufgabe genau darin,



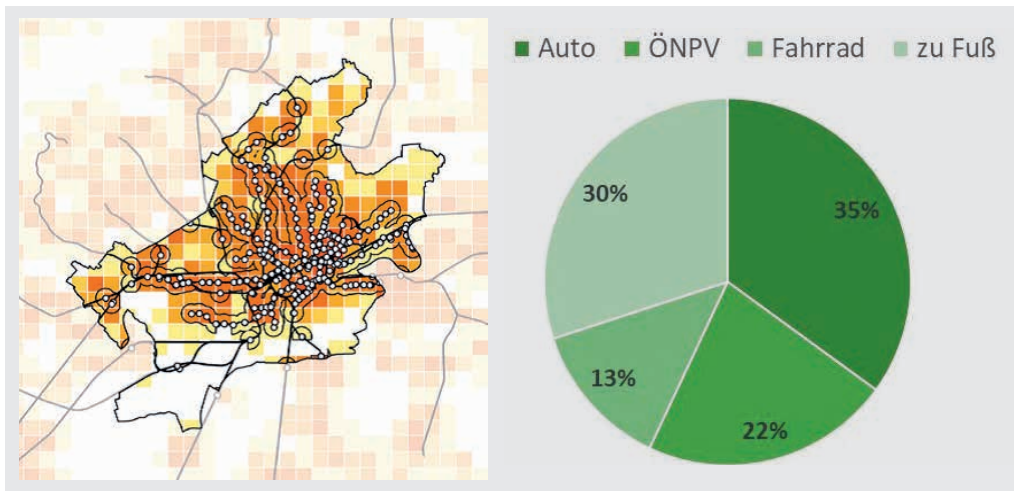
Wohnfläche pro Person in 2010, Durchschnitt: ca. 45 m²/Person (Vgl. 1998: 39 m²/Person)
Quelle: BiB

durchdachte Planungen, Bauweisen und Details zu einer Qualität zu erheben, die auch Individualität und städtebaulich-nachbarschaftliche Einbindung zulässt. Die Initiative „Serielles Bauen“ der Bundesregierung und die Rahmenvereinbarung des GdW (Architektenkammer, BMI, Bündnis für bezahlbares Wohnen, Bauindustrie) zeigt sehr gut, dass serieller Wohnungsbau sehr wohl baukulturelle Qualität haben kann. Eine städtebauliche Einbindung vor Ort ist jedoch für die Akzeptanz und auch für die regionale Baukultur enorm wichtig und muss jedesmal geplant und bauleitend begleitet werden.

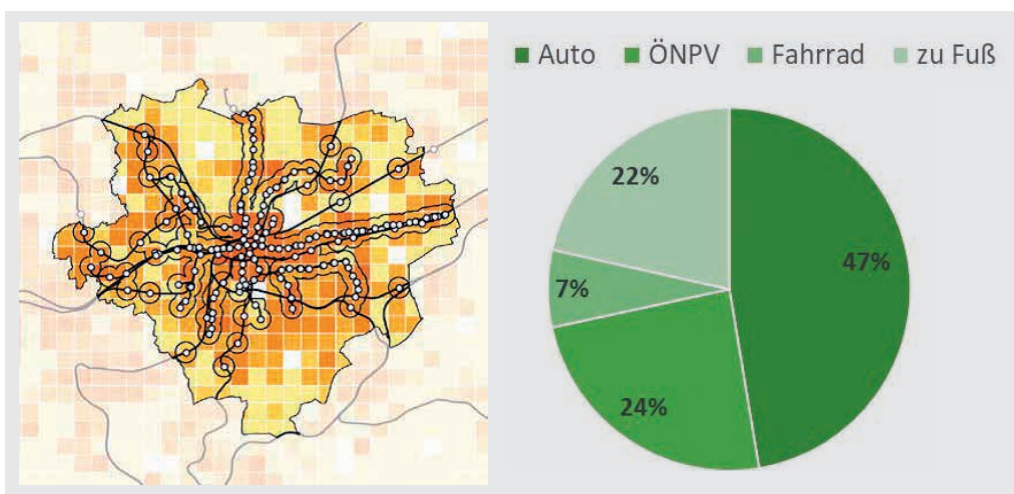
Kluge Energiekonzepte, die architektonisch anspruchsvolle Entwürfe ermöglichen oder gar verbessern sowie lebenszyklusorientierte Planungen bringen einen Mehrwert. Auf Bauteilebene ermöglichen sie Abfallvermeidung und Nachrüstbarkeit im Betrieb. Auf der Ebene von Baustrukturen ließen sich ganze Nutzungen ändern oder weiterentwickeln, wenn man bei der Planung den Lebenszyklus im Blick hält. Eine Kindertagesstätte von heute muss das Altenheim von morgen werden können – und zwar ohne großen Aufwand.

Auch das Bauen im oder gar mit dem Bestand wird zunehmend wichtiger. Einerseits gilt es den Bestand als Leergut zu begreifen, ihn auch aufgrund seiner gebundenen grauen Energie weiter zu nutzen und zu entwickeln. Andererseits gilt es bei Nachverdichtungen, das Mikro-Stadtklima einzubeziehen und Stadtteilcharaktere wie auch Freiflächen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. All das sind wichtige Aufgaben für uns Ingenieurinnen und Ingenieure.

Jenseits unseres Einflusses als Gestaltende, Planende oder Ausführende auf das Baugeschehen ist auch unsere Rolle als Katalysatoren für Entwicklungen und Bedürfnisse relevant. Im fachpolitischen Diskurs muss es auch um Reformen der Bebauungspläne, die Harmonisierung der Länderbauordnungen, die Beschleunigung von Planungsverfahren ohne Einbußen für den Umweltschutz usw. gehen. Reformen des Baurechts müssen dazu genutzt werden, benötigte Qualitäten mit weniger Aufwand zu erreichen. Dafür braucht es die Stimme der Ingenieurinnen und Ingenieure.



Frankfurt. Rechts: Zu 65 % zu Fuß, mit Fahrrad und ÖNPV unterwegs. Links: 75 % der Bevölkerung in Frankfurt wohnen nicht weiter als 600 m von einer Station des schienengebundenen Nahverkehrs entfernt.



Dortmund. Rechts: „nur“ 53 % zu Fuß, mit Fahrrad und ÖNPV unterwegs. Links: 57 % der Bevölkerung in Dortmund wohnen nicht weiter als 600 m von einer Station des schienengebundenen Nahverkehrs weg.

Quelle: <https://www.greenpeace.de/verkehrswende>, Städte Ranking zur nachhaltigen Mobilität. Anmerkung: 1 Kasten entspricht 1 km², Farbintensität entspricht Bewohneranzahl (dunkel orange: mehr als 10.000 / hell gelb: weniger als 500).

2. Gutes Wohnen ist mehr als bezahlbares Wohnen

Die Menschen erwarten, zu Recht, mehr als nur bezahlbare Wohnungen – unabhängig von der Immobilienlage. Gutes Wohnen ist nur in einem guten Umfeld möglich. Dazu gehören funktionierende Infrastruktur und Mobilitätsangebote, soziale Mischung und qualitätsvolle Außenräume.

Am Beispiel der Mobilität und der beiden Städte Dortmund und Frankfurt lassen sich unterschiedliche Situationen hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur ablesen und die Wechselwirkungen auf den Wohnungsbau verdeutlichen. In Frankfurt sind 65 % der Bevölkerung mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem ÖNPV unterwegs, in Dortmund sind es nur 53 %. In Frankfurt nutzen 35 % der Bevölkerung das Auto für ihr Mobilitätsbedürfnis, in Dortmund sind es rund 12 % mehr. Diese Unterschiede liegen auch im unterschiedlichen Zugang zu Mobilitätsangeboten begründet. Während in Dortmund 57 % der Bevölkerung weniger als 600 m von einer Station des schienengebundenen Nahverkehrs entfernt wohnen, erreichen in Frankfurt 75 % der Einwohner eine solche Station in weniger als 600 m Entfernung.

Im Interesse einer Stadt der kurzen Wege und der klimafreundlichen Mobilität ist daher die Ausweisung von Neubaugebieten unbedingt an die Verkehrsinfrastruktur zu koppeln. Eine gute Erreichbarkeit wesentlicher Einrichtungen verhindert isolierte Schlafsiedlungen und unzeitgemäße

Pendlerströme per Pkw. Die Schaffung von Wohnraum braucht deshalb einerseits die begleitende Stadt- und Verkehrsplanung. Andererseits erfordert das Wohnraumprogramm der Bundesregierung eine deutliche Entlastung der Kommunen, die eben diese Leistungen der Ingenieure, Architekten, Stadt-, Verkehrs- und Landschaftsplaner ko-finanzieren müssen.

Was können wir nicht? – Die Rolle der anderen

Kommunen als Auftraggeber

Jenseits aller Baukostensteigerungen und auch Einsparungen durch kluge Planungen liegen zwischen Herstellungskosten und Endverbraucherpreisen Welten. Die Gründe dafür liegen auch in der mitunter hoch gelobten freien Marktwirtschaft, getreu dem Motto Nachfrage regelt das Angebot. Wenn man die Angebotsseite überwiegend dem freien Markt überlässt, bestimmt dieser gerne auch die Preise und dies ohne große Konkurrenz seitens des kommunalen Wohnungsbaus. Bloß kein Missverständnis: Grundsatz gesunden Wirtschaftens sind solide Finanzen, also Kapital und Rendite.

Dies ist so lange gut und akzeptiert, so lange das Produkt bezahlbar bleibt. Hinzu kommt, dass die Wertschöpfungskette (Beteiligte) im Baugeschäft immer länger wird und die

Endpreise auch hierdurch weiter steigen. Wurde früher das Produkt „Wohnung“ direkter und damit auch nicht selten schneller an die Suchenden gebracht, agieren inzwischen in dieser Kette „vom Investor bis zum Endverbraucher“ viel mehr Akteure, die legitimer Weise verdienen wollen. Vor diesem Hintergrund muss der kommunale Wohnungsbau deutlich ausgebaut werden. Als Teil der Lösung gilt es, diesem entfesselten freien Markt politisch gewollte Konkurrenz zu machen. Nebst dem geförderten Wohnungsbau müssen längere Mietpreisbindungen, Förderung von Eigeninitiative und eine kluge Bodenpolitik weitere Säulen der Wohnungsbaupolitik werden. Bündnisse mit sozialen, kirchlichen und genossenschaftlichen Trägern und Wohnungsbauunternehmen sollten bei der kommunalen Wohnungsbaupolitik eine wichtige Rolle spielen, auch um den Wohnungsmarkt zu diversifizieren. Zudem sollten Kommunen vergünstigte Grundstücke anbieten und Typengenehmigungen für serielles Bauen einfordern. Außerdem müssen Länder und Kommunen nach den Entwicklungen der letzten Jahre die Spekulationen auf dem Grundstücksmarkt dringend eindämmen.

Kapazitäten

Die Aufgabe, in dieser Legislaturperiode mehr als 1,5 Mio. Wohnungen zu bauen, ist wie schon erwähnt eine Herkulesaufgabe – auch zu normalen Zeiten. Bei dem anhaltenden Boom sind die erforderlichen Kapazitäten dafür in der Bauindustrie laut aktuellen Studien kaum vorhanden. Das stellt die Baubranche vor weitere Herausforderungen. Angesichts der angespannten Lage bei den personellen Kapazitäten dürften viele Bauunternehmungen nicht in der Lage sind, auf Dauer die geforderten Qualitäten zu liefern. Dies wird früher oder später zur Eingrenzung der Bauaktivitäten führen.

Wohnen als politische Frage

Für die Schaffung von bezahlbarem und gutem Wohnraum ist offensive Mehrgleisigkeit die einzige Chance, die Lage absehbar zu entspannen. Für sich alleine gesehen, reicht keine Maßnahme aus: Weder Baukindergeld, noch geförderter Wohnungsbau, Leerstandsaktivierung, Nachverdichtung, neue Bauweisen usw. Es geht um ein Bündel von Maßnahmen, das zwischen Bund, Ländern und Kommunen koordiniert werden muss. Können wir aber die Wohnraumnachfrage in den Städten immer in verantwortbarer Weise bedienen? Hat der Zuzug in die Städte nicht früher oder später ökologische, ökonomi-



Wohnungsbaustelle in Manching: Gebaut wird mit Modulen
Foto: Firmengruppe Max Bögl/Reinhard Mederer

sche und soziale Grenzen? Was ist das geringere Übel? Weiter innerstädtisch zu verdichten oder dem Umland mehr Chance zu geben? Die vorhandene Kluft zwischen Stadt und Land stellt nicht nur infrastrukturell ein Problem dar. Sie bedroht auch den gesellschaftlichen Zusammenhalt und bereitet den Boden für den Vertrauensverlust in den Staat, weil dieser seiner Vorsorgepflicht in den Augen einer beträchtlichen Zahl von Bürgern nicht gerecht wird.

Diese Kluft zu verringern, ist eine wichtige raumplanerische Aufgabe, aber vor allem eine Frage der Sozial-, Wirtschafts- und Verkehrspolitik. Wohnen auf dem Land muss attraktiv und logistisch machbar werden. Dazu muss die Städtebauförderung auch interkommunale Kooperationen ermöglichen und die Förderung nicht an Gemarkungsgrenzen binden. Nur so können Kommunen gemeinsam Wohnraum schaffen und Infrastrukturen vorhalten. ■

Autorin:

Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker

Universität Siegen, Darmstadt, Berlin

Zur Person

Lamia Messari-Becker ist Bauingenieurin und Stadtplanerin (IngKH). An der Universität Siegen ist sie Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik. Ihre Arbeitsschwerpunkte umfassen Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit im Hoch- und Städtebau. Sie ist Mitglied im Expertenkreis der Forschungsinitiative Zukunft Bau des BMI. Als Planerin arbeitete sie in leitender Funktion bei einem international agierenden Ingenieurbüro. Sie realisierte zahlreiche Projekte im Neubau und im Bestand, unter anderem auch Wohnungsbauprojekte. Seit 2014 ist sie unabhängige Gutachterin und Beraterin. 2016 wurde sie in den Sachverständigenrat der Bundesregierung für Umweltfragen (SRU) berufen, wo sie die Themengebiete Bauingenieurwesen und nachhaltige Stadtentwicklung vertritt.