WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

Dipl.-Ing. Joachim Brenncke

Vizepräsident der Bundesarchitektenkammer

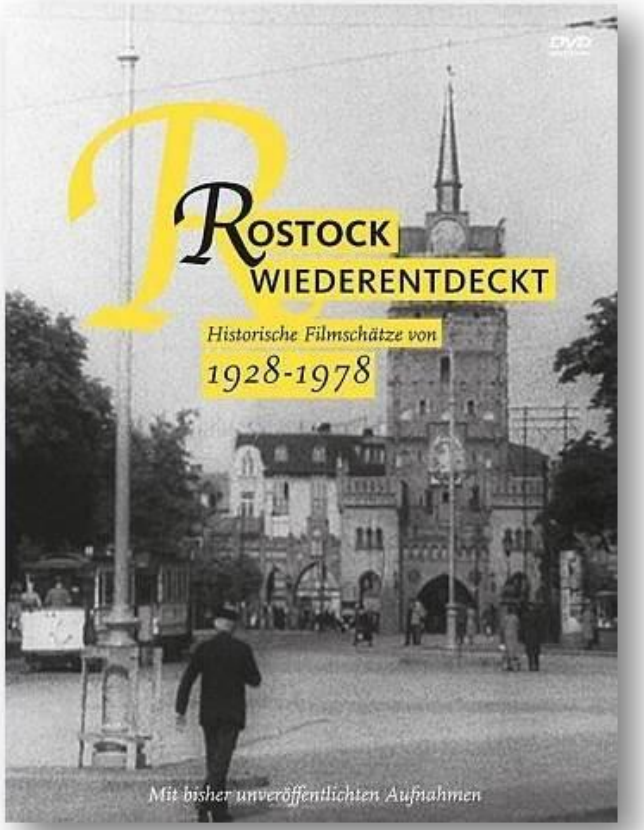
BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

Bildnachweis: J. Brenncke

Wohnungsbau – von 1945 bis heute

- Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg, Unterbringung Flüchtlinge
- erste größere Neubauquartiere ab Anfang der Sechziger Jahre, Wohnungsbauförderung ab dieser Zeit
- Ende der 60er Jahre: höhere Standards, größere Wohnungen
- bis 80er Jahre Anstieg der Wohnungsanzahl, immer höhere Wohnfläche
- Umdenken 2000: Energiefragen im Vordergrund, Ersatz fossiler Brennstoffe - von der Masse zur Klasse, viele Förderprogramme (KfW, Stadtumbau Ost, Passivhäuser, altersgerechtes Wohnen)
- EEG zur CO^2-Einsparung ab 2008
- Trend: Umbau, Sanierung, Passivhausstandard, Entwicklung von Suffizienz-Konzepten –> stetige Steigerung der Baukosten

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE



Quelle: „Rostock wiederentdeckt: Historische Filmschätze von 1928-1978“
von filmwerte GmbH (2013)

Auszug: „DDR-Magazin 1970/15“

Produktion: DEFA-Studio für Dokumentarfilme Berlin 1970
Länge-Ausschnitt: 5 Minuten 38 Sekunden
Regie: unbekannt
Kamera: Hans Kracht

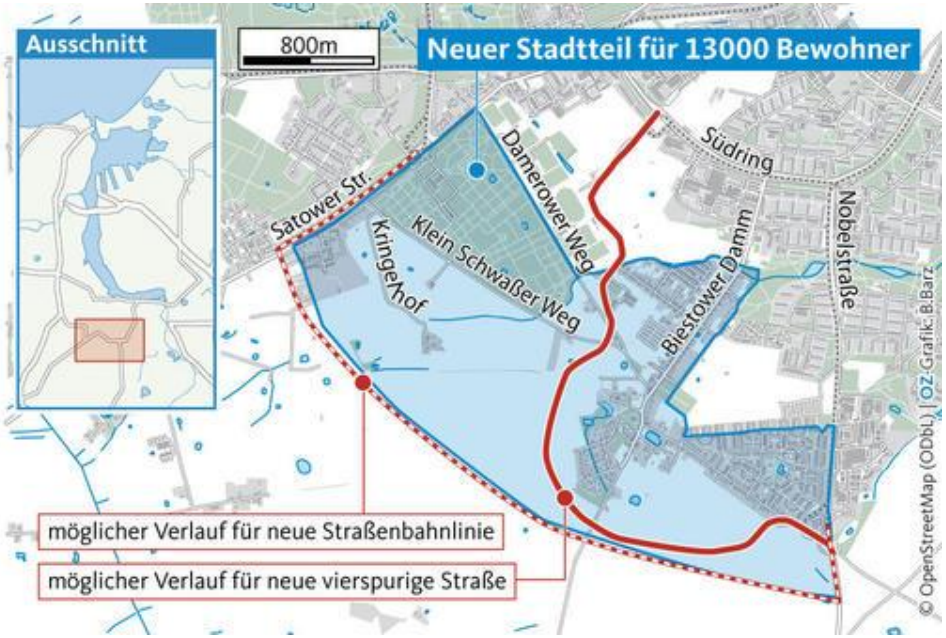
BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

2016: Der Wohnungsbau ist zurück auf der politischen Agenda

- Wohnungsbau von Ländern und Kommunen vernachlässigt
- Verkauf der Wohnungsbestände zur Haushaltssanierung
- Wohnungsnot in den Ballungsräumen
- kaum bezahlbarer Wohnraum für Arme, Alte, Alleinerziehende, Studenten und Flüchtlinge
- Niedrigzinsperiode sorgt für Ansturm auf Betongold - Mieten und Kaufpreise hoch
- Verdichtung, Leerstandsmobilisierung, Baulückenschließungen, Aufstockungen erfolgen, lösen allein das Problem nicht
- Neubau von Siedlungen notwendig

Akzeptanz in der Bevölkerung – ein gemeinsames Schlüsselthema



OZ: 06. Oktober 2016

„Rostock wächst, doch es fehlen Wohnungen. Nun will das Rathaus das Problem mit einem Mega-Projekt lösen …“

NDR, 08.11.2016

Hitzige Debatte über neuen Rostocker Stadtteil

Rund 2.000 Einwohner haben am Montagabend in der Rostocker Stadthalle mit der Stadtverwaltung über die Pläne für ein neues Wohngebiet für rund 13.000 Menschen neben Biestow diskutiert. Es war die bislang größte Bürgerversammlung seit der Wende. Oberbürgermeister Roland Methling (parteilos) und seine Stadtplaner bekamen geballt den Unmut zu spüren, dass dem neuen Wohngebiet rund 200 Gartenparzellen in Biestow weichen sollen.

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

Aktuelles Wohnungsdefizit:

- Wohnungsbau von 2009 bis 2015: 1,44 Mio. Wohnungen*
- Wohnungsbedarf für die Zeit von 2009 bis 2015 (bei einer Zuwanderung von 200.000 Personen pro Jahr): 1,69 Mio. Wohnungen*

*Zahlen: BBSR

Möglichkeiten zur Steigerung des Wohnungsbaus um 140.000 Wohneinheiten pro Jahr / Pestel-Institut 2016:

- mehr konventioneller Wohnungsbau?; trotz wachsender Defizite stagnieren die Baugenehmigungszahlen
- mehr Sozialer Mietwohnungsbau: um 80.000 WE pro Jahr zu erhöhen
- die fehlenden 60.000 Wohnungen könnten im Rahmen eines Programmes zur Schaffung "bezahlbaren Wohnraums durch Neubauten" erstellt werden

Bezahlbarer Wohnungsbau für Alle - Wo sind die Hebel?

Positionspapier der Bundesarchitektenkammer zum Wohnungsbau:

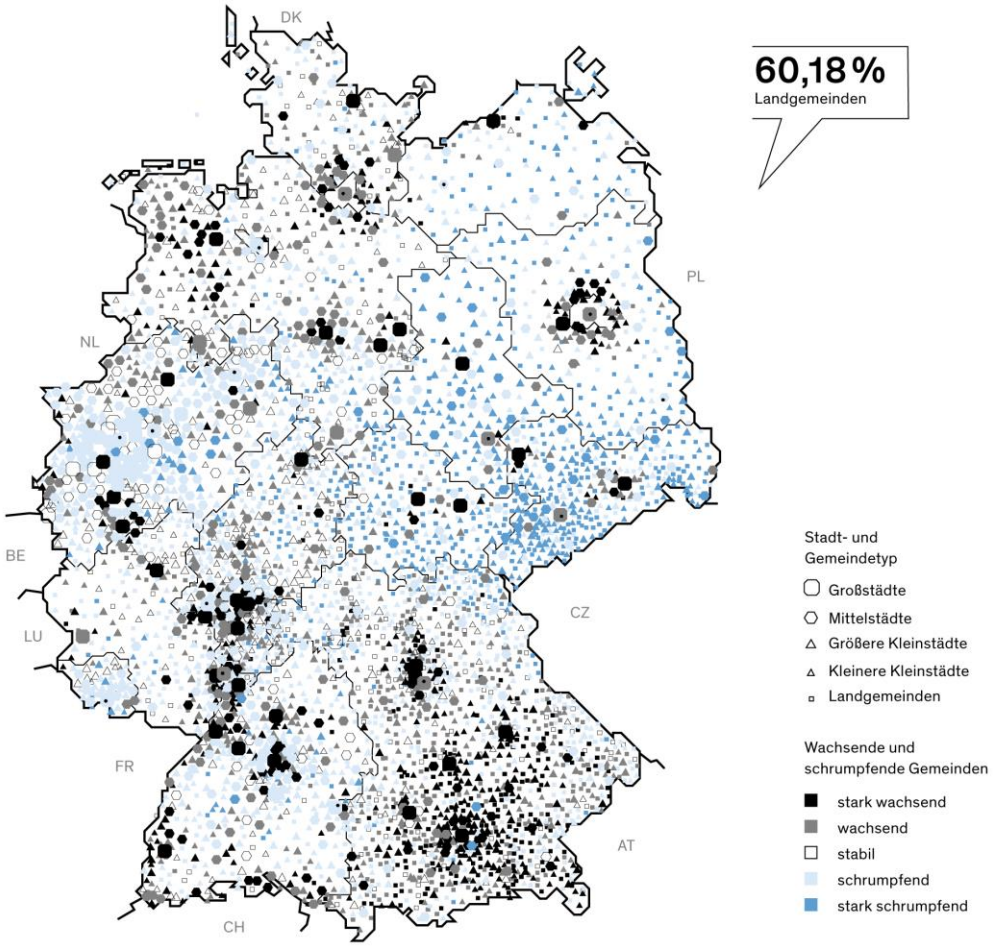
- Regionalplanung
- Städtebauliche Standards
- Soziale Standards
- Planungsstandards
- Bezahlbare Standards im Neubau
- Bezahlbare Standards im Bestand
- Bauplanungsrecht
- Bauordnungsrecht und Vollzug

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen

Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland (2008–2013)

Quelle: BBSR 2015a



Großes Preisgefälle zwischen Stadt und Land 2015

Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Obere Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland 2015

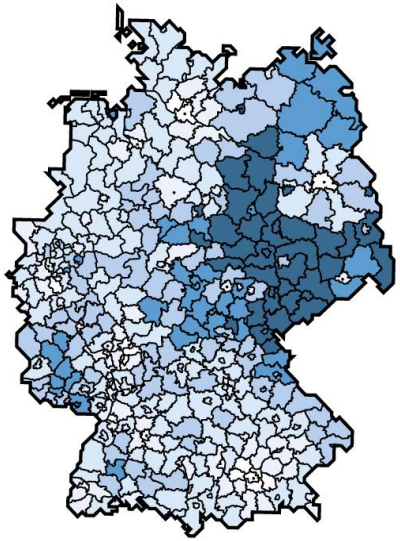
BSBK: Baukulturbericht 2016/ 2017

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

Der regionale Vergleich von offenen Arbeitsplätzen und Wohnungsleerständen spricht für die Kleinstadt

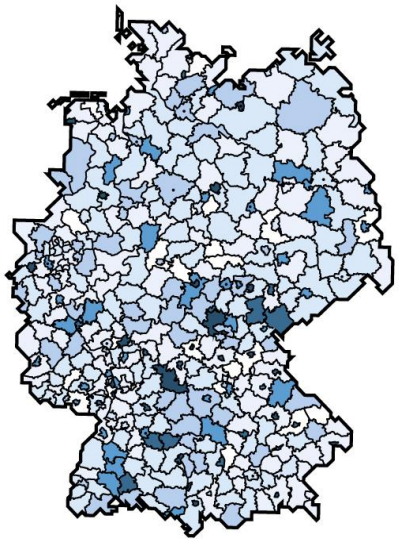
Bestand an Wohnungsleerständen (2014) und gemeldeten Arbeitsstellen (Oktober 2015)

Quelle: BBSR 2015b; BBSR 2016



Anteil leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen 2014 in %

- bis unter 2
- 2 bis unter 4
- 4 bis unter 6
- 6 bis unter 8
- 8 bis unter 10
- 10 und mehr



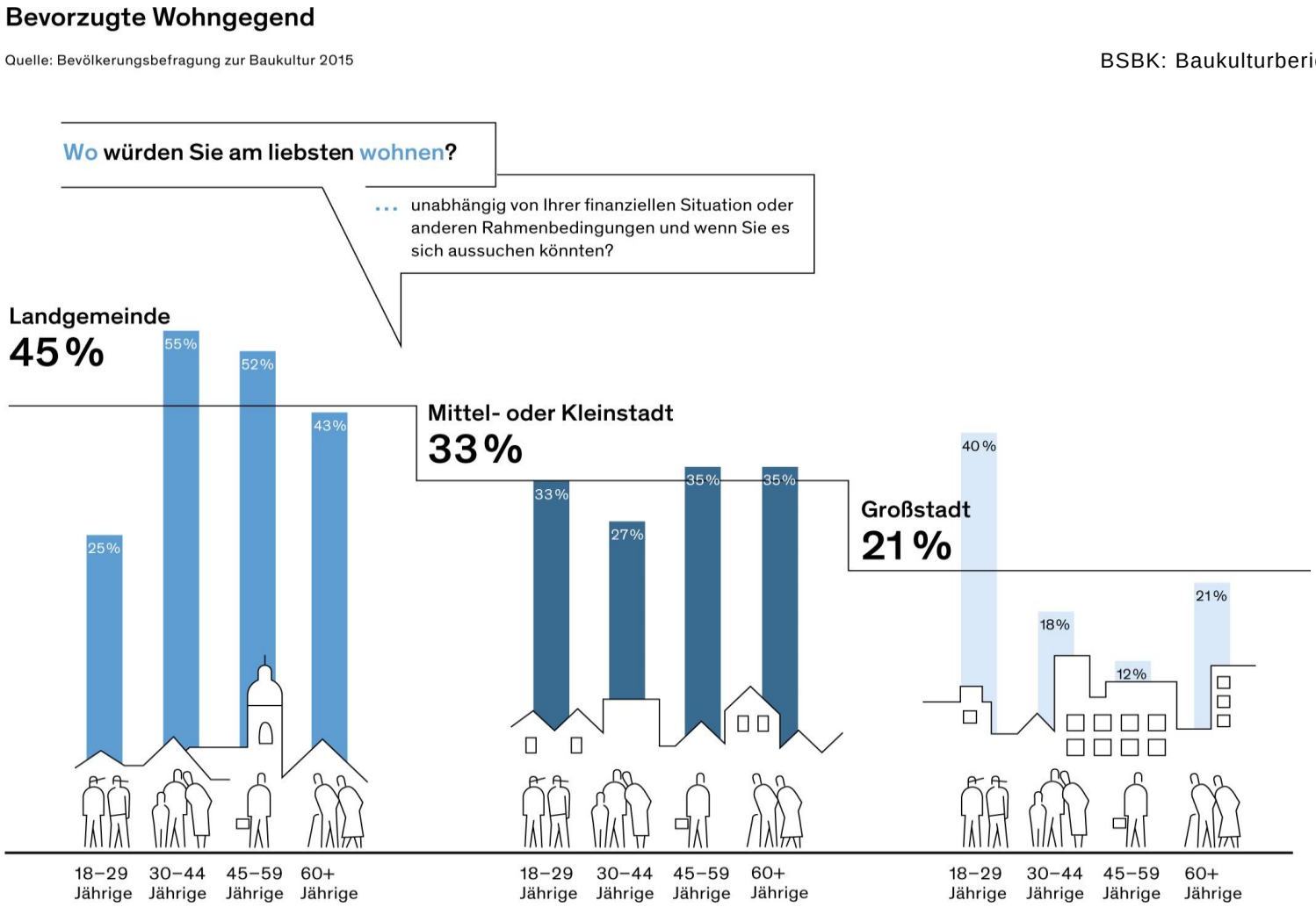
Bestand an gemeldeten Arbeitsstellen je 1000 Erwerbsfähige

- bis unter 6,5
- 6,5 bis unter 9,0
- 9,0 bis unter 11,5
- 11,5 bis unter 14,0
- 14,0 bis unter 16,5
- 16,5 bis unter 19,0
- 19,0 und mehr

BSBK: Baukulturbericht 2016/ 2017

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

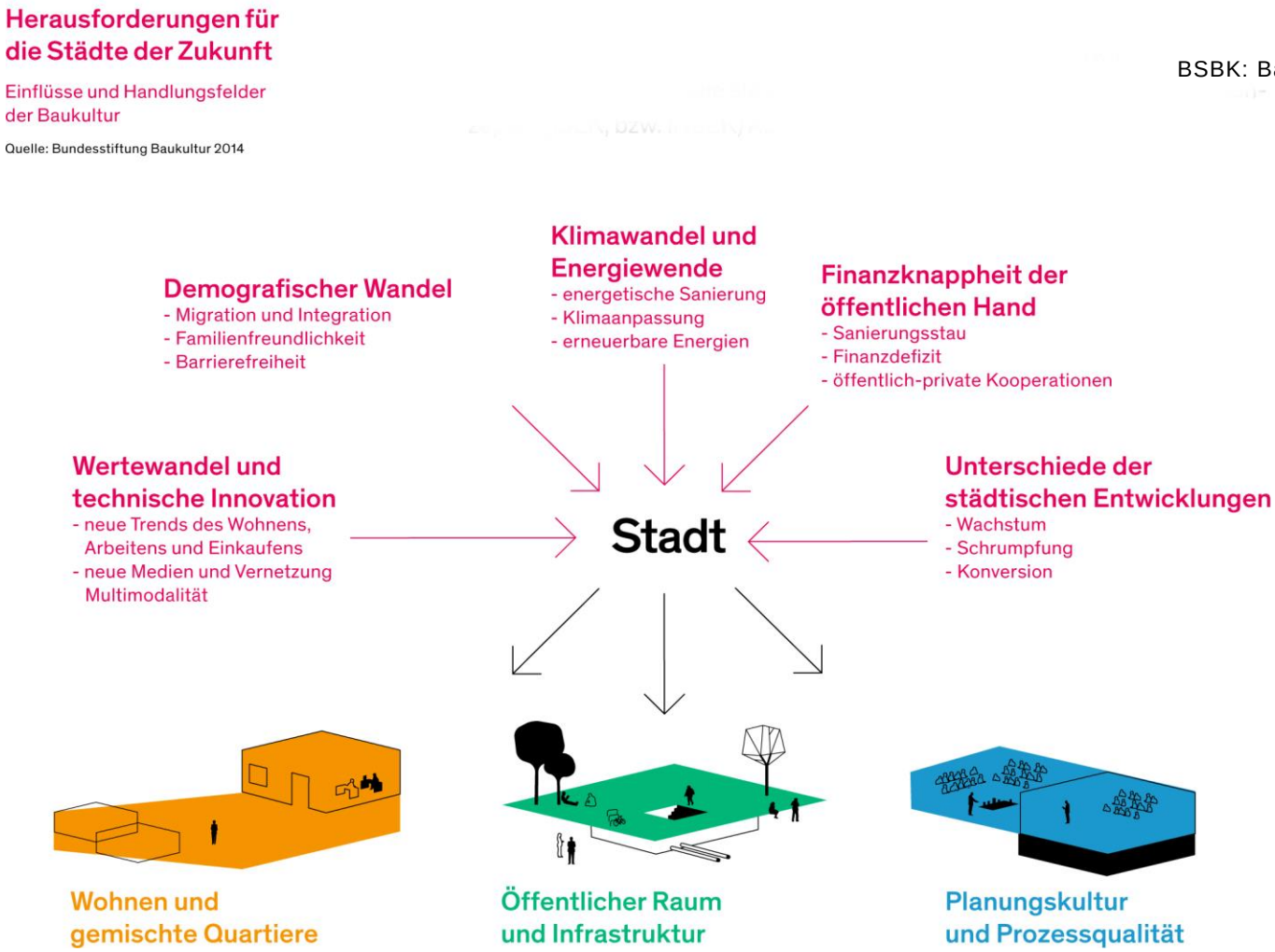
BSBK: Baukulturbericht 2016/ 2017



BUNDES ARCHITEKTEN KAMMER

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

BSBK: Baukulturbericht 2014/ 2015



WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

2016: Der Wohnungsbau ist zurück auf der politischen Agenda

Die Politik ist aktiv, um den Wohnungsbau anzukurbeln:

- Gesetzesänderungen
- Förderprogramme
- Beschleunigung der Verfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigung, Baulandbereitstellung)
- Diskussion über Herabsetzung der Standards (Energie, Natur, Klima, Lärm, Barrierefreiheit)
- Diskussion über den Wohnungsbau: seriell / konventionell

↓ ↓ ↓

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

DAS BÜNDNIS
Bezahlbares Wohnen und Bauen

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

Empfehlungen der Baukostensenkungskommission zum Wohnungsbau - die 10 Punkte der Wohnungsbau-Offensive:

- Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
- Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen
- soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
- zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

DAS BÜNDNIS
Bezahlbares Wohnen und Bauen

WOHNUNGSBAU – SPANNUNGSFELD ZWISCHEN MASSE UND KLASSE

Empfehlungen der Baukostensenkungskommission zum Wohnungsbau - die 10 Punkte der Wohnungsbau-Offensive:

- Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen
- serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren
- Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten
- Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren
- gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

DAS BÜNDNIS Bezahlbares Wohnen und Bauen

Der serielle Wohnungsbau – die Lösung?

Serieller Wohnungsbau ist keine neue Erscheinung:
Es waren Architekten, die vor dem Hintergrund akuter Wohnungsnot hierzu innovative Beiträge geleistet haben.

Stuttgart Weissenhofsiedlung, 1927

Le Corbusier: Modulor, Foto: privat R. Jöst

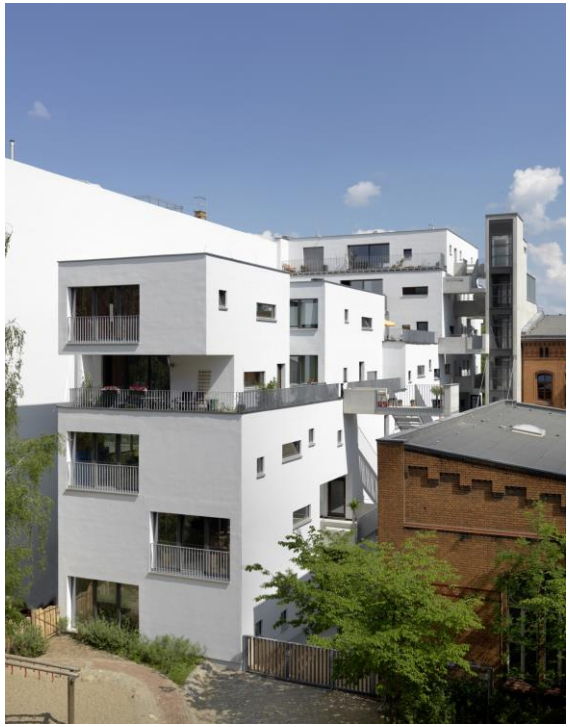
Der serielle Wohnungsbau – die Lösung?

Serieller Wohnungsbau ist keine neue Erscheinung:
Schreckgespenst für die Öffentlichkeit sind Plattenbausiedlungen – ein offensichtlich nicht haltbares Vorurteil.

Foto: SWG (Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG) SWG Schwerin, M.Kaune

Der serielle Wohnungsbau – die Lösung?

- Serieller Wohnungsbau zur Errichtung von bezahlbarem Wohnungsbau muss aus den Erfahrungen der Vergangenheit lernen und heutige Bedürfnisse berücksichtigen
- Anforderungen:
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - kleinteilige, innerstädtische Grundstückslagen
  - Altersgerechtigkeit
  - Integration in bestehende Infrastruktur
  - Wirtschaftlichkeit
  - Akzeptanz in der Bevölkerung



Holzelementebau: Kaden+Lager, Berlin

Der serielle Wohnungsbau – die Lösung?

Was ist nötig, um mit seriellem Wohnungsbau kostengünstige Lösungen zu schaffen?

- Experimentierfelder und Modellprojekte im seriellen Wohnungsbau erstellen
- Akzeptanz für seriellen Wohnungsbau erzeugen – städtebaulichen und gestalterischen Bezug zum Standort herstellen
- erst Planen, dann Bauen – Planungsphase „Null“ stärken und Planungsteams verankern
- integrale Planung als Einsparpotential nutzen
- Planungswettbewerbe fördern

Der serielle Wohnungsbau – die Lösung?

STAND JUNI 2016

Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen:

> „Das BMUB wird gemeinsam mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft einen Architekturwettbewerb zur Förderung seriellen Bauens unter gleichzeitiger Berücksichtigung von baukulturellen Qualitäten auszuloben.“

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

DAS BÜNDNIS
Bezahlbares Wohnen und Bauen

BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

Wohnungsbau und Baukultur – ein Widerspruch?

Bundesstiftung Baukultur: „Preisgünstiges aber qualitätsvolles und zukunftsfähiges Wohnen ist machbar!„

- mehr Mut zum Experiment
- Technik, Ressourcen, Ansprüche und Baukultur gemeinsam betrachten
- Normen, Regelwerke und Standards diskutieren, diese sinnvoll an einen qualitätsvollen und gleichzeitig wirtschaftlichen Wohnungsbau anpassen
- wichtigste Ressource: architektonische Kreativität, gepaart mit (bau-) technischer Intelligenz!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!