

# Sparen mit Klasse

## Alternativen im Wohnungsneubau

Wir stecken fest. Zwischen immer höheren Baukosten und ständig steigenden Mieten. Kostentreiber gibt es viele: der Grundstücksmarkt, steigende Grunderwerbssteuer, die Energieeinsparverordnung, Lärmschutz, barrierefreies Bauen, Anforderungen des Brandschutzes, Ausstattung, Wohnungsgröße und dergleichen mehr. Raus aus dieser Klemme bedeutet: Nach neuen Ideen und Initiativen suchen – bei den Unternehmen des kommunalen Wohnungsbaus, bei Querdenkern, kreativen Individualisten und autonomen Widerständigen. Aber wir müssen uns auch fragen: Worauf können, dürfen – und worauf müssen wir verzichten?

**Durchschnittlich 1700 Euro kostete der Quadratmeter in 41 neuen Wohnungen in der Friedrichshainer Gärtnerstraße 8/9**

In der Gärtnerstraße 8/9 in Friedrichshain wird eine Baulücke geschlossen. Wo sich früher einmal ein Parkplatz-Grundstück befand, haben zwei Gartenhäuser Platz gefunden, ein siebengeschossiger Neubau schirmt sie von der Straße ab. In wenigen Wochen werden hier 41 neue Wohnungen und eine Gewerbeeinheit bezugsfertig sein. „Dann sind circa 5 Millionen Euro an Baukosten geflossen: 1700 pro Quadratmeter“, erklärt der Architekt Torsten Labs, der das Projekt im Auftrag der Woh-



alle Fotos: Nils Richter

nungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) entwickelt hat und den Bau leitet. „Für Berlin ein eher niedriger Baupreis“, setzt er hinzu. Dabei kam auch beim Neubau der „Gärtnerei“ vieles von dem zusammen, was Bauen teuer macht und Mieten in die Höhe treibt: die Lage in dicht besie-

deltem Gebiet, schwierige technische Voraussetzungen wie ein kontaminierter Untergrund, hohe Ausstattungsansprüche, aber eben auch Vorschriften, Normen, Standards. Die reichen von der Energieeinsparverordnung mit hoher Wärmedämmung und damit notwendigen Ent-



lüftungsanlagen über Schallschutz, Auflagen der Feuerwehr, möglichst barrierefreien und teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen bis zur Vorrüstung für moderne Datentechnik in den Wohnräumen.

Wer dazu noch das Grundstück kaufen muss, sitzt schnell in der Kostenfalle. Denn der Bauboom hat zu stark gestiegenen Grundstückspreisen geführt: Um 150 Prozent, so Dr. David Eberhart vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), seien sie in Berlin allein zwischen 2009 und 2014 angewachsen. Ein Problem für alle landeseigenen Unternehmen: Bei Bieterwettstreiten mit renditeorientierten Projektentwicklern haben sie schlechte Karten. Besonders betroffen ist jedoch die Wohnungsbaugesellschaft WBM, die ausschließlich in Mitte und Friedrichshain tätig ist.



In der Gärtnerstraße sollen aber nicht nur Mieter mit höheren Einkommen einziehen können. Neun Wohnungen werden an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben, deren Miete liegt bei 7,50 Euro netto kalt. Die Projektentwickler um Torsten Labs haben sorgfältig geplant. Devise: Weniger ist mehr. Die Wohnungen erhielten offene Grundrisse, so sind auch kleinere Apartments großzügig angelegt. Bäder wurden nur da gefliest, wo es notwendig ist. Laubengänge ziehen sich auf allen Etagen entlang: „Wir haben so mindestens ein weiteres Treppenhaus, einen zweiten Aufzug und damit Erschließungs- und Baukosten gespart.“ Auch die Tiefgarage hätten die Projektplaner gern gestrichen. Aber die WBM hielt sie für unverzichtbar.

In Marienfelde ist die Situation eine andere. Hier, am Tirschenreuther Ring, will das Wohnungsunternehmen Degewo in wenigen Wochen mit dem Bau von 82 Wohnungen beginnen, die Planungen dazu betrieb das neu gegründete unternehmenseigene Planungsbüro „bauWerk“. „Es ist immer deutlich günstiger, wenn auf dem eigenen Grundstück und außerhalb des Innenstadtrings gebaut wird“, sagt Christoph Rasche, Architekt im „bauWerk“. Aber auch auf der grünen Wiese gibt es für einen Neubau Kostenproportionen. Der Fachmann erklärt:

25 bis 30 Prozent entfallen auf den Rohbau, 25 bis 30 Prozent auf den Innenausbau, „... wobei Fliesenarbeiten hier einen Mammutanteil einnehmen“, so Rasche. 20 bis 25 Prozent der Kosten beansprucht die Gebäudehülle: Wärmedämmung, Putz, Fenster und das Dach gehören dazu. Der letzte Kostenpunkt geht an die technische Gebäudeausrüstung. Und hier schlagen die Standards zu Buche, die sich in den letzten Jahren mehr und mehr erhöht haben – ganz oben die Energieeinsparmaßnahmen. Die erste Fassung der Energieeinsparverordnung trat Anfang 2002 in Kraft.

## Heizkosten runter gleich Baukosten rauf

Sie bündelt seitdem einen immer dicker werdenden Strauß bautechnischer Vorschriften, die neue Häuser für die Energiewende wappnen sollen. Heizkosten runter bedeutet jedoch erst einmal: Baukosten rauf. Tritt am 1. Januar 2016 die nächste Stufe in Kraft, werden sich die Baukosten noch einmal um 150 Euro pro Quadratmeter erhöhen, wie BBU-Pressesprecher Dr. David Eberhart betont: „Eine durchschnittliche 70 Quadratmeter große Wohnung verteuert sich damit um mehr als 10000 Euro.“

Das Degewo-eigene „bauWerk“ will dem mit punktgenauer, effektiver Planung und mit gut abgestimmter

Bauvorbereitung begegnen: „Seit 20 Jahren arbeite ich selbst im Unternehmen“, so Christoph Rasche. „Wir sind ein eingespieltes Team und mit unserem engen Kontakt zu den Kundenzentren können wir ganz einfach schneller auf Anforderungen und damit auch bedarfsgerechter reagieren als fremde Architekturbüros.“ Denn obwohl es bei allen derzeit geplanten Neubauprojekten der Degewo um Kostenminimierung zugunsten bezahlbarer Mieten geht, sollen keine Standards und Kundenwünsche über Bord geworfen werden. Rasche: „Wir wollen keine Schrottklinken an den Türen und auch nicht die billigste Sanitärkeramik. Wir wollen durchdacht bauen.“

Am Tirschenreuther Ring gehört dazu an vorderster Stelle eine sehr überlegte energetische Ausstattung: Mit dem bestehenden Gasblockheizkraftwerk sollen die Förderrichtlinien

## Beschleunigung per Gesetz

Das rasante Wachstum der Berliner Bevölkerung scheint alle Prognosen zu überholen. Gebrauch werden die Wohnungen möglichst schnell – und alle Verzögerungen in Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren kosten wertvolle Zeit und damit Geld. So legte Berlins Bausenator Andreas Geisel am 15. September den Entwurf eines Wohnungsbaubeschleunigungsgesetzes auf den Tisch des Senates. Betroffen sind:

### Das Berliner Friedhofsgesetz

Eine Wohnbebauung von (teil)aufgehobenen Friedhöfen soll erleichtert werden.

### Der Denkmalschutz

Die Behörde muss gegenüber der zuständigen Senatsverwaltung über wohnungsbedeutsame Vorhaben und eventuelle Verzögerungen berichten.

### Das Landeswaldgesetz

Eine Baugenehmigung soll künftig bei vorgesehener Waldumwandlung nicht mehr bei der Berliner Forstbehörde gestellt werden müssen.

### Die Baumschutzverordnung

Fäll- und Baugenehmigung sollen künftig getrennt gestellt werden dürfen. Das Fällen eines Baumes kann dann bereits ermöglicht werden, wenn ein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

### Die Bauverfahrensordnung

Regelmäßige Übermittlung personenbezogener Daten für die Wohnungsmarktbeobachtung und die Wohnungsbebauungsplanung. *rm*



**Der Architekt Arno Brandlhuber veranschlagt für sein Wohnmodul Baukosten von sensationellen 896,81 Euro pro Quadratmeter**

für ein energiesparsames sogenanntes KfW-55-Haus erreicht werden. „Aber wir bemühen uns auch, die Technik in den Gebäuden und Wohnungen übersichtlich zu halten“, ergänzt der Architekt. Jede aufwendige Klimatechnik im Haus führt zu höheren Betriebskosten. Sie muss gewartet, überprüft und nach einer gewissen Zeit auch ausgewechselt werden.

## Ausgefeilte Technik – hohe Betriebskosten

Mit dem Bau von nur zwei Treppenhäusern, einer durchdachten Ausstattung und mit Wohnungsgrößen von circa 40 Quadratmetern (Einzimmerwohnung) bis 88 bis 96 Quadratmetern (Vierzimmerwohnung) werden die Baukosten weiter gedrückt. Die Arbeiten wurden schließlich für 1408 Euro pro Quadratmeter vergeben. Die Mieten könnten so durchschnittlich bei 7,60 Euro pro Quadratmeter nettokalt

liegen – ein Drittel aller Wohnungen wird für 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt vermietet.

Noch immer viel zu teuer, befindet sich allerdings der Architekt und Professor für Stadtforschung Arno Brandlhuber. Im Frühsommer dieses Jahres war er zu einer Podiumsdiskussion von dem kommunalen Wohnungsunternehmen ins Deutsche Architekturzentrum eingeladen. „Sie bringen's nicht“, hatte er dort provokant den Degewo-Mitarbeitern erklärt. Zum einen fehlten den kommunalen Unternehmen gut zwei Jahrzehnte Neubauerfahrung. Zum anderen würden immer nur wieder die gleichen Wohnungstypen dupliziert. „Sie müssen experimentieren“, fordert der Architekt. Und stellt selbst ein ungewöhnliches Modell auf den Tisch – sein „VierRichtungsModul“: „Ein Wohnungstyp, in dem sich zum einen Wohnen und Arbeiten gut kombinieren lassen, der sich an Familienvielfalt und Lebensphasen anpassen kann – und auf die Berliner Wohnungsbauförderung zugeschnitten ist.“

Das Wohnmodul, das Arno Brandlhuber entworfen hat, präsentiert sich mit zwei übereinanderliegenden, diagonal gegeneinander verschobenen länglichen Baukörpern: eine Maisonettewohnung, die in alle vier Himmelsrichtungen schaut – eine Etage nach Norden und Süden und die andere nach Osten und West. Gebaut werden soll sie aus einfachen Materialien, aus Holzfertigbauteilen.

Lediglich die Außenbalkone bestehen aus Beton. Innen ist die Raumstruktur einfach und gerade dadurch vielfältig nutzbar. Eine Treppe führt ins obere Geschoss, es gibt kleine Bäder, alle Stränge liegen übereinander. Zwei solcher Wohnmodule können aufeinandergesetzt und mehrere in einer langen Reihe aneinandergesetzt werden. Hausflure sind nicht erforderlich, weil die oberen Wohnungen über eine Außentreppe und über Stege erreicht werden können. Baukosten für ein VierRichtungsModul und damit für eine Wohnung: sensationelle 896,81 Euro pro Quadratmeter.



„Aber wenn man kostengünstig bauen will“, so Arno Brandlhuber, „dann heißt das erst einmal: Runter mit der Ausstattung.“ An Nutzer, also Mieter, könnten durchaus rohe Wände übergeben werden und ein noch nicht belegter Fußboden. Jeder könne dann selbst entscheiden, wie er die Wohnung ausstatten möchte. „Wichtig ist auch: Runter mit der Wohnungsgröße“, so der Architekt – und wird darin unterstützt von Berlins Senator für Stadtentwicklung, Andreas Geisel: Mit über 40 Quadratmeter Fläche pro Person, so hatte dieser auf einer Podiumsdiskussion der Degewo festgestellt, wohnten die Berliner zu großzügig. Abstriche müsse aber auch der Gesetzgeber machen, legt der Architekt nach: „Günstig bauen verlangt, dass manche Vorschriften heruntergeschraubt werden.“

## Ein Vorbild aus dem Schwarzwald ...

In Villingen-Schwenningen stehen sogenannte Mikrolofts, die eigentlich konventionell und sehr kompakt geschnittene Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind (55 und 65 Quadratmeter Wohnfläche) – zu einer Miete von 6,43 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Die Miete ist weder gefördert noch quersubventioniert, sie kommt einzig und allein durch gute Planung, enge Verzahnung aller Gewerke und durchdachte Ausstattung zustande. Gebaut wird in Modulbauweise (keine vor-

gefertigten Bauelemente), verzichtet wird in der Grundvariante auf einen Keller. Die Bewohner haben dafür Abstellräume im Erdgeschoss. Minimiert werden Erschließungsflächen wie Treppen, um die vermietbare Fläche zu vergrößern. Der Bauherr, die Wohnungsbaugenossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg mit circa 4000 Mitgliedern, hat für diesen ersten Prototyp einer ganzen Serie den „Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2015“ erhalten. *rm*

Die Einsicht kommt langsam, aber sie kommt: Unter dem Druck am Wohnungsmarkt durch verstärkten Zuzug und anwachsende Flüchtlingsströme arbeitet seit vergangenem Jahr eine Baukostensenkungskommission. Experten sollen preistreibende und überdimensionierte Standards und Kosten von Materialien und Verfahren prüfen. Ein Schwerpunkt: die energetische Sanierung. Am 6. Oktober legte die Kommission erste Empfehlungen vor. Sie beinhalten unter anderem bundeseinheitliche Regelungen für das Bauordnungsrecht und eine Revision des Normungswesens, das in den ver-



gangenen Jahrzehnten immer komplizierter und umfangreicher geworden ist. Der Schallschutz sollte reformiert, Brandschutzanforderungen in Kommunen so pragmatisch wie möglich gehandhabt werden, und die Forderung, bei Neubauten auch Fahrzeug-Stellplätze zu schaffen, sei ganz zu streichen, befanden die Experten. Letzteres wird in Berlin bereits so gehandhabt.

In seinem Atelier- und Galeriehaus in der Brunnenstraße hat Arno Brandhuber einige der stringenten Bestimmungen schon einmal für sich gestrichen: „Zum Beispiel die Heizungsrohre, die da an der Decke entlanglaufen, hätte ich eigentlich dämmen müssen. Wozu? Sie geben Wärme an den Raum ab – und wenn es tropft, sehe ich gleich, wo es kaputt ist.“ Der unkonventionelle Architekt konzipierte das Haus in schlich-

ter Betonbauweise mit einer wärmedämmenden Kunststofffassade. Die einzelnen Stockwerke hat er mit außenliegenden Treppen und Stegen verbunden. Der 2010 fertiggestellte Lückenbau Brunnenstraße 9 beweist auch das: Ein Mix aus reduzierten

## Keine heiligen Kühe

Standards, preiswerten Materialien – und damit niedrigen Kosten – produziert nicht zwingend kompakte, triste Betonkästen, sondern inspiriert durchaus bauliche Qualität. Günstiges Bauen ist kreatives, anregendes, bereicherndes Bauen.

Ein gutes Beispiel dafür ist auch das Haus Ritterstraße 50 in Berlin-Kreuzberg. Hier hatte sich eine Baugruppe zusammengefunden. Deren Prämissen waren: Innerstädtisch leben, nach einfachen Standards bezahlbar bauen und gemeinschaftsfördernd wohnen. „Wir haben unser Haus sehr einfach konstruiert“, erklären die Architekten.

er den versiegelten Nutz-Estrich als Fußboden schön fand oder vielleicht lieber noch Holz darauflegen wollte. So gelang es in der Ritterstraße nicht nur, an einer begehrten innerstädtischen Lage außerordentlich kostengünstig zu bauen (1200 Euro pro Quadratmeter). Hier bringt ein architektonisches Highlight – das Haus wurde 2013 mit dem Berliner Architekturpreis ausgezeichnet – zugleich auch einen sozialen Mehrwert. Die umlaufenden Balkone erlauben den



alle Fotos: Nils Richter

„Beispielsweise gibt es keine tragenden Wände – das ermöglicht unterschiedliche Wohnungs- und Raumgrößen und auch spätere Anpassungen.“ Der Materialmix besteht hier unter anderem aus einer einfachen Holzfassade, die außen, aber auch innen sichtbar ist, Estrich-Fußböden und weißen Ständerwänden. Rohbau gleich Ausbau, lautete die Position, auf die sich alle Eigentümer in einer langen und gründlichen Planungsphase einigten. Schließlich konnte jeder selbst entscheiden, ob

Austritt ins Freie aus allen Zimmern und verbindet die Wohnungen von außen miteinander. Der große Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss kann auch von Nachbarn in der Umgebung genutzt werden. Miteinander wohnen, ob nun in enger, starker Nachbarschaft oder in einer Wohngemeinschaft – dieser Faktor taucht in keiner Kalkulation auf. Sicher lässt sich auch nicht auf Heller und Cent durchrechnen, was eine geplante soziale Gemeinschaft an Kosten spart. Aber sie beeinflusst

**Der Quadratmeter  
Neubau schlägt  
in der Kreuzberger  
Ritterstraße 50  
mit 1200 Euro  
pro Quadratmeter  
zu Buche**

Ein Leuchtturm – nicht nur in Sachen Baukosten: Malmöer Straße 29 in Prenzlauer Berg (980 Euro Erstellungskosten pro Quadratmeter)



Fotos: Nils Richter

ten mit jeweils eigenen Eingängen. Zusätzlich führt einer Außentreppe ins Obergeschoss, ein Fahrstuhl ist unnötig. Lege man den Baukostenindex zugrunde, so der Architekt, sei dies ein Reihenhaus mit einfachem Standard.

Jan: „Wenn klar ist, dass man kein Wohneigentum bilden will, kann man sich auch leicht auf normale Standards einigen.“ Seit seiner Fertigstellung 2012 wohnen 20 Erwachsene und drei Kinder auf einer Fläche von 800 Quadratmetern. Jeder



das Bauen in Berlin immer stärker. Zu den Leuchttürmen in der Stadt zählt zweifellos das Haus in der Malmöer Straße 29 in Prenzlauer Berg: „Kollektiv ein Stück andere Welt bauen!“ lautete das Motto seiner Erbauer 2009, als die Planungen begannen. „Anfangs haben wir überhaupt nicht an einen Neubau gedacht“, erklärt WGler Jan. Aber die

Altbaumieten zogen um 2008/2009 bereits kräftig an und dagegen ging es mit den Zinsen immer weiter nach unten, so dass sie beschlossen, nach einem Grundstück zu suchen. Sie fanden es auf einem ehemaligen Gargengelände direkt an der S-Bahn. „Die Erschließung war nicht ganz so einfach, es gibt – wie so oft in Berlin – einen schwierigen Untergrund“, so der Architekt Oliver Clemens. Es wurde dann ohne Keller gebaut. „Aber den brauchen wir auch nicht“, ergänzt Jan. „Wir haben hier viele Unterstellmöglichkeiten.“

Es entstand ein zweieinhalbgeschossiger Bau, deutlich niedriger als die Häuser ringsum. Er ist im Erdgeschoss massiv und im oberen Teil in Holzständerbauweise errichtet. Langgestreckt, in der Form eines Wirtschaftsgebäudes, besteht das Gebäude aus vier separaten Einhei-

## Eine Wohnform, die die Kosten senkt

hat ein 16 Quadratmeter großes Zimmer für sich, die Kinder haben 8 Quadratmeter große Räume. Die allermeisten Flächen im Haus werden gemeinschaftlich genutzt: eine große Küche, fünf Bäder, zwei Extra-Toiletten, einen Gemeinschaftsraum und einen Raum, in dem sich auch Nachbarn treffen können. Dazu viele „Puffer-Zonen“, wie eine kleine Raucherküche und eine Küche, in der nur vegetarisch oder vegan gekocht wird. Überdachte Fahrradplätze gibt es auch, ebenso ein Nebenglass als Unterstellmöglichkeit. Mit KfW-Standard 70, so Bernhard Hummel, betragen die Baukosten 980 Euro pro Quadratmeter (80 Prozent über Bankkredit finanziert, 20 Prozent als Eigenkapital über Direktkredite).

Der Projektentwickler Hummel ist zugleich Vertreter des Mietshäuser Syndikats (MHS), einer nichtkommerziellen Beteiligungsgesellschaft, die seit ihrer Gründung 1992 in Freiburg Hausprojekte in gemeinschaftlichem Besitz organisiert. Die Wohnungsgenossenschaftsmitglieder der Malmöer Straße sind zwar Mieter in ihrem Haus (Miete: 7,20 Euro netto kalt – langfristig stabil), aber zugleich als GmbH Mitglied im Syndikat. Das garantiert, dass ein gewinnorientierter Weiterverkauf auf dem Immobilienmarkt ausgeschlossen bleibt. Für die 1800 Bewohner in den derzeit 63 großen und kleinen Mietshäusern ist das eine gute Aussicht in die Zukunft.

Rosemarie Mieder

## ... und ein Vorbild aus dem Nachbarland

Die österreichische Hauptstadt Wien verfügt über 60 Prozent kommunale Wohnungen. Die Mieter dort zahlen im Durchschnitt 6,28 Euro pro Quadratmeter warm. Erreicht wird dies nicht nur durch eine Wohnungsförderung, die seit ihrem Entstehen nach dem Ersten Weltkrieg praktisch ununterbrochen weitergeführt worden ist, sondern auch durch kluges, preiswertes Bauen. Beispiel Sonnenwendviertel – eines der jungen Wohngebiete Wiens. Im Endausbau wird es auf 39 Hektar 13 000 Einwohner beherbergen, die zum großen Teil in effektiv geschnittenen 40 bis 70 Quadratmeter großen Ein- bis Dreizimmerwoh-

nungen leben werden. Beeindruckend ist die Flächeneffizienz: Hier erschließen weniger Treppenhäuser viel mehr Wohnungen als in vergleichbaren Bauten Berlins. So gibt es mehr vermietbare Fläche. Es wird dichter bebaut – allerdings mit vielen unterschiedlichen Strukturelementen: Mieterdachgärten, Funktions- und Fahrradräume, Indoor-Kinderspielplatz. Dafür wird an bestimmten Stellen gespart, beispielsweise wurden Fenster nur in Standardgrößen eingesetzt, Fassaden mit Plexiglaselmenten verkleidet, verzinkte Industriegitter als Balkonsicherungen genutzt und auf Kellerräume verzichtet. *rm*