

Gebäude / Umfeld

degewo, HOWOGE, Gewobag, GESOBAU, STADT UND LAND, WBM – Quo Vadis Wohnungsbau in Berlin: Neue Studie in der Diskussion

Im Taut Saal des Deutschen Architektur Zentrums (DAZ) fand am 26. November 2018 das Symposium „Quo vadis Wohnungsbau in Berlin“ mit rund 150 Gästen aus Politik, Verwaltung, Bau- und Immobilienwirtschaft statt. Initiiert hatten dies die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften **degewo, HOWOGE, Gewobag, GESOBAU, STADT UND LAND** sowie **WBM**, die auf Basis einer von ihnen beauftragten Studie zur Diskussion aktueller und künftiger Herausforderungen im Wohnungsbau einluden. Bis 2021 soll der kommunale Wohnungsbestand um 30.000 Neubauwohnungen erweitert werden, bis 2026 soll sich der Gesamtbestand in landeseigner Hand auf 400.000 Wohnungen erhöhen. Knappe Kapazitäten, steigende Kosten und Verzögerungen im Bauprozess stehen diesen Zielen jedoch entgegen. Die konzentrierte Atmosphäre zeigte, wie sehr das Thema die unterschiedlichen Beteiligten bewegt.

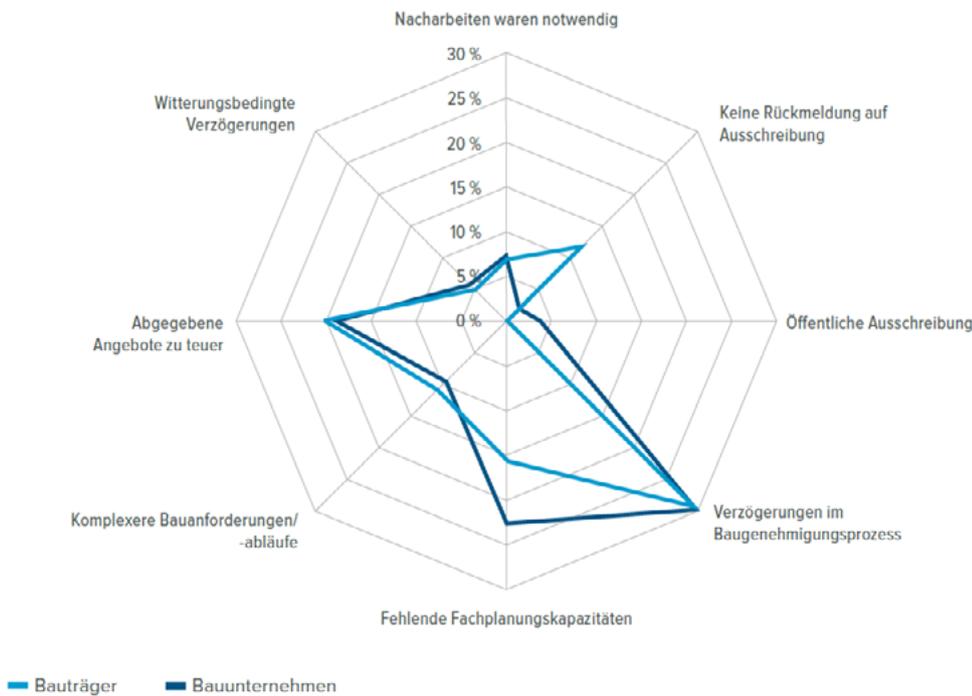


Direkt an der Havel errichten Gewobag und WBM in den nächsten Jahren das neue zukunftsweisende Stadtquartier WATERKANT Berlin mit rund 2.500 Wohnungen. Die WATERKANT Berlin steht für die einzigartige Verbindung von Wohnqualität, Natur direkt vor der Haustür und einem urbanen Lebensgefühl. Das Quartier zeichnet sich durch ein modernes Raumnutzungskonzept mit attraktiver und qualitativ hochwertiger Architektur sowie nachhaltiger Energieversorgung, innovativen Mobilitätsangeboten und den Ausbau der sozialen Infrastruktur aus. Bild: Planung 4 Berlin, Architekt Eike Becker

In dem voll besetzten Saal kreisten die Vorträge und Diskussionen um die aktuellen Kernthemen der Bauwirtschaft wie Fachkräftemangel, steigende Personal- und Materialkosten, komplexer werdende Bauprozesse sowie langwierige Ausschreibungs- und Genehmigungsverfahren. In seinem Auftaktvortrag formulierte **Prof. Dr. Michael Voigtländer** vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln eine Grundvoraussetzung für ein gedeihliches und erfolgreiches Wachstum der Stadt: Haltung, geprägt vom Wollen und der Fähigkeit zur Umsetzung von Zielen.

Die vorgestellte Studie, die von bulwiengesa in Kooperation mit Drees & Sommer durchgeführt wurde, analysiert auf Basis einer Befragung von Marktteilnehmern der Bau- und Immobilienwirtschaft, welche Faktoren eine zügige und preiswerte Erstellung von Neubauten und damit erschwinglichen Wohnraum in den Städten verhindern. Das Ziel, 200.000 neue Wohneinheiten in Berlin bis 2030 zu schaffen, wird in der Studie als „möglicherweise gefährdet“ eingestuft, da die Hürden bis dahin weiter anwachsen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, um die Kapazitäten im Bauprozess zu erhöhen, werden erst mittelfristig greifen.

Frage: Welche Gründe bestanden für die Verzögerung?



Zur Studie **Kapazitäten in der Baubranche** [KLICKEN](#)
 Sie einfach auf das Bild und das Pdf mit der Studie öffnet sich.

UNTERNEHMENSKOOPERATION
 bauVergese | DREES & SOMMER

Zu den Lösungsansätzen der Studie, die von den Beteiligten intensiv diskutiert wurde, zählen: schlanke öffentliche Ausschreibungen und Entscheidungsprozesse, eine Verstetigung des Landesbauvolumens und eine Beschleunigung und Fixierung der Baugenehmigungsdauer. Im Bauprozess wird mehr modulares oder serielles Bauen gefordert sowie eine grundlegende Informationskontinuität und dadurch reduzierte Schnittstellenverluste durch digitale Verfahren wie BIM.

Staatssekretär Sebastian Scheel nahm zu den Lösungsansätzen in der Politik Stellung: „Wir arbeiten bereits an elektronischen B-Plänen, um Genehmigungsverfahren zu vereinfachen.“ Darüber hinaus sei von der Senatsverwaltung eine Clearingstelle für stockende Prozesse eingerichtet worden. Für die Wohnungsbau-Gesellschaften stellt sich außerdem das Problem, nach 20 Jahren ohne größere Bautätigkeit die Bau- und Planungskapazitäten intern wiederaufzubauen. Um mehr Angebote aus Ausschreibungsverfahren zu generieren und Kapazitäten für die weitere Bautätigkeit sicherzustellen, können sich Unternehmen bei den landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften inzwischen präqualifizieren. Damit verringert sich der Aufwand von Ausschreibungen insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen und nachhaltige Partnerschaften werden gestärkt.

Snezana Michaelis, Vorstandsmitglied der Gewobag, formuliert die Herausforderungen der Wohnungsbau-Gesellschaften: „Die edelste Aufgabe des Bauherrn besteht darin zu sagen, was er will - und das ist auch die anspruchsvollste. Es gilt, die Planung von Anfang an bauteilspezifisch durchzudeklinieren und Standards für das Bauen für die langfristige Bewirtschaftung im eigenen Bestand zu setzen.“ Als gelungenes Beispiel nennt sie die im Bau befindliche Gewobag-Quartiersentwicklung WATERKANT in Spandau, bei der beispielsweise die Typisierung der Häuser in der Aufgabenstellung fest verankert ist.

In der Abschlussdiskussion betonte **Stefanie Frensch** (Geschäftsführerin HOWOGE) noch einen weiteren Aspekt: „Entscheidend in Verbindung mit dem Planungs- und Baurecht sind auch die Themen Akzeptanz und Partizipation.“ Als wesentliche Grundlage für effektive Partizipationsverfahren sieht sie eine enge Zusammenarbeit mit der Politik. Mit der Vereinbarung von Spielregeln und Rahmenbedingungen werden Maßstäbe gesetzt, die neben den berechtigten Interessen der direkten Anwohner auch die übergeordneteren Aufgaben der wachsenden Stadt berücksichtigen.

Anne Grubert