

FINANZEN

Kostengünstig bauen

Von Christian Hunziker, Michael Fabricius | Veröffentlicht am 25.10.2017 | Lesedauer: 7 Minuten

Mit neuen Ideen suchen Wohnungsunternehmen nach Wegen, um Geld zu sparen. So könnte der Anstieg der Mieten und Kaufpreise begrenzt werden

Zugegeben, Krefeld-Hüls ist nicht gerade Hamburg-Ottensen, Berlin-Prenzlauer Berg oder München-Bogenhausen. Angenehm wohnen kann man aber auch in diesem Stadtteil im Nordwesten der gut 230.000 Einwohner zählenden Stadt in Nordrhein-Westfalen. Und das Beste: In Krefeld gibt es noch Wohnungen zu Preisen, von denen Interessenten in den boomenden Metropolen nur träumen können.

In der Bruckerschen Straße zum Beispiel ist eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 55 Quadratmeter bereits für 126.500 Euro erhältlich, was 2300 Euro pro Quadratmeter entspricht. Und dabei handelt es sich nicht etwa um eine unsanierte Nachkriegswohnung, sondern um einen Neubau im Erstbezug.

Mit diesem Angebot seien Käufer „dem Traum ganz nahe, nie mehr Miete zahlen zu müssen und trotzdem qualitativ gut wohnen zu können“, sagt Martin Dornieden. Er ist Geschäftsführer der in Mönchengladbach ansässigen Dornieden-Gruppe, die mit ihrer Tochtergesellschaft Fairhome neben dem Projekt in Krefeld noch weitere ähnliche Vorhaben in Nordrhein-Westfalen realisiert und damit nach eigenen Angaben „bezahlbaren Wohnraum für alle“ schaffen will.

Und genau daran mangelt es in den deutschen Ballungsräumen. In zahlreichen Groß- und Universitätsstädten können sich selbst gut verdienende Haushalte eine Neubauwohnung kaum noch leisten. Projektentwickler und Bauträger verlangen horrenden Summen.

In München zum Beispiel kosteten nach einer Analyse der Forschungsgesellschaft Empirica Neubauwohnungen im dritten Quartal dieses Jahres durchschnittlich mehr als 7000 Euro pro Quadratmeter, in Stuttgart gut 5000 Euro und selbst im vergleichsweise kleinen Erlangen über 4000 Euro. Auch Mieter stöhnen über eine immer größere finanzielle Belastung: 17 Euro pro Quadratmeter in München, 13,50 Euro in Frankfurt am Main und 11,80 Euro in Ingolstadt sind die von Empirica ermittelten Durchschnittsmieten im Neubau.

Kein Wunder, dass angesichts solcher Zahlen nicht nur Politiker und Mieterbund, sondern auch immer mehr Wohnungsunternehmen fordern, die Baukosten zu senken und so günstigere Eigentums- und Mietwohnungen anzubieten. „Wir müssen die Kostenspirale, die die Baupreise immer weiter nach oben treibt, bremsen, damit Wohnraum in der Stadt bezahlbar bleibt“, sagte beispielsweise Frankfurts

Oberbürgermeister Peter Feldmann beim Spatenstich für ein bemerkenswertes Projekt: In Frankfurt-Oberrad errichtet die städtische ABG Frankfurt Holding derzeit zwei Neubauten mit zusammen 46 Wohnungen, deren Nettokaltmiete – notabene ohne öffentliche Förderung – zehn Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten soll.

Wie aber lässt sich diese für die Verhältnisse der Bankenmetropole äußerst günstige Neubaumiete erzielen? Die Verantwortlichen versichern, dass die niedrigen Kosten nicht zulasten der Qualität gehen. Vielmehr setzen sie auf einfache Konstruktionsprinzipien, reduzierte und kurze Technikleitungen sowie die Wiederholung von Bauelementen wie Treppen und Fenstern, wie Michael Schumacher vom beauftragten Architekturbüro Schneider + Schumacher sagt.

Vorteilhaft ist auch, dass die Treppenhäuser außerhalb des Gebäudes liegen. „Dadurch“, erläutert Schumacher, „reduzieren wir das Bauvolumen, das beheizt werden muss, und sparen Baukosten, weil die Treppe nicht eingehaust werden muss.“

An ähnlichen Prinzipien orientiert sich die Dornieden-Gruppe mit ihren Fairhome-Wohnungen. Ein stringenter Planungsprozess, der Einkauf großer Mengen an Bauelementen und eine kurze Bauzeit sind nach ihren Angaben wichtige Punkte, die es ermöglichen, die Kosten in Grenzen zu halten. Deshalb stehen auch lediglich fünf Wohnungstypen zur Auswahl – Interessenten, die eine individuelle Gestaltung ihres Heims wünschen, müssen sich also woanders umsehen.

Auf einen weiteren wichtigen Punkt macht Winfried Schwatlo, Vorstand des Projektentwicklers CD Deutsche Eigenheim, aufmerksam: Es gelte, ein günstiges Verhältnis zwischen Nutzfläche und Bruttogeschossfläche zu erreichen. Das bedeutet, den Platz für Treppenhäuser, Eingangsbereiche und andere Verkehrsflächen möglichst gering zu halten.

Konkret setzt CD Deutsche Eigenheim dieses Prinzip zusammen mit dem Unternehmen Interhomes beim Projekt „Mein Falkenberg“ um. Das ist ein neues Quartier im Berliner Bezirk Lichtenberg mit 1240 Wohneinheiten, die nach ihrer Fertigstellung von drei landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen übernommen und für durchschnittlich weniger als zehn Euro pro Quadratmeter vermietet werden sollen.

Dabei sei eine enge Zusammenarbeit zwischen allen am Bau Beteiligten – Projektentwickler, Generalübernehmer, Architekten und Investoren – wichtig, betont Schwatlo. Nicht jede scheinbar kostensparende Idee wird dabei umgesetzt. So schlug Schwatlo zum Beispiel vor, nur jedes zweite Haus zu unterkellern, musste sich dann aber belehren lassen, dass das teurer gekommen wäre als ein durchgehender Keller.

„Günstig bauen ist keine Raketenwissenschaft, sondern eher eine Frage der Einstellung“, sagt auch Nils Olov Boback, Chef des Wohnungsentwicklers Bonava (ehemals NCC), der in Deutschland 3300 Wohneinheiten im Bau hat und damit zu den ganz großen Akteuren gehört. „Die Deutschen werden das nicht gerne hören, aber Baukosten einzudämmen ist auch eine Frage der Disziplin“, erklärt Boback. Mit

dieser Disziplin schafft es Bonava, beispielsweise in Biesdorf am östlichen Berliner Stadtrand Verkaufspreise von 2400 bis 2600 Euro pro schlüsselfertigen Quadratmeter zu erzielen.

Vor allem an einem Punkt sollte man ansetzen, findet der Bonava-Chef: „In Deutschland werden 80 Prozent der Gebäude hergestellt wie ein Prototyp. Jedes Objekt wird von Grund auf neu geplant. Das ist viel zu teuer.“ Aufgrund dieser Erkenntnis befassen sich immer mehr Unternehmen mit den Möglichkeiten der seriellen und modularen Bauweise.

Derzeit führen das Bundesbauministerium, der Wohnungswirtschaftliche Spitzenverband GdW und die Bundesarchitektenkammer sogar ein europaweites Ausschreibungsverfahren durch mit dem Ziel, dem seriellen Bauen zum Durchbruch zu verhelfen. „Ich bin fest davon überzeugt, dass wir mit serieller und modularer Bauweise einen weiteren Beitrag leisten können, um die Baukosten zu verringern und mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen“, sagt dazu Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD).

Wie sich die modulare Bauweise realisieren lässt, macht bereits jetzt Vonovia vor. Das mit 355.000 Wohnungen größte deutsche Wohnungsunternehmen hat in Bochum einen viel beachteten Neubau mit 14 Wohnungen errichtet. Dieser besteht aus Modulen, die im Werk vorgefertigt und an der Baustelle nur noch zusammengefügt wurden. Das spart nicht nur Zeit, sondern auch Geld: Die Baukosten beziffert Vonovia auf 1800 Euro pro Quadratmeter, was als ausgesprochen günstig gilt.

Allerdings sind nicht alle Experten überzeugt, dass diesem Prinzip die Zukunft gehört. „Die Vorteile einer digitalisierten Planung und einer seriellen Bauweise kommen nicht zum Tragen, wenn man immer wieder Prototypen baut“, gibt Bonava-Chef Boback zu bedenken. Und auch Michael Sachs, früherer Wohnungsbaukoordinator in Hamburg und einer der erfahrensten deutschen Wohnungsexperten, äußert sich „ein wenig skeptisch“, was das Sparpotenzial des seriellen und modularen Bauens betrifft.

Zwar sei es vernünftig, „konventionell errichtete Gebäude zu multiplizieren, also an unterschiedlichen Standorten nach derselben Planung zu errichten“. Bei allem, was darüber hinausgeht, warnt Sachs hingegen: „Schon früher gab es Plattenbauten, und schon früher wurden Schlichtbauten errichtet, die man dann oft schon nach 15 Jahren mit hohen Kosten sanieren musste.“

Hinzu kommt ein weiterer Punkt. „In den Ballungsgebieten machen die Grundstückskosten mittlerweile 40 Prozent der Kosten eines Neubaus aus“, stellt Sachs fest. „Wenn man also die Baukosten senken will, muss man die Grundstückskosten in den Griff bekommen.“ Diese Einschätzung deckt sich mit den Erfahrungen der Praktiker.

„Wir finden keine Grundstücke zu fairen Preisen mehr“, bedauert Thomas Doll, geschäftsführender Gesellschafter des Berliner Projektentwicklers Treucon. Dieser hat gerade ein elfgeschossiges Hochhaus mit 113 Wohnungen fertiggestellt und an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge übergeben. Künftig seien derartige Projekte in Berlin nicht mehr machbar, bedauert Doll: Weil die Grundstücke auch am Stadtrand so teuer geworden seien, könne er die Wohnungen nicht mehr zu dem Preis herstellen, den die öffentlichen Wohnungsunternehmen zu zahlen bereit seien.

Doch auch private Investoren kennen dieses Problem. „Wie alle anderen haben auch wir damit zu kämpfen, dass die Grundstücke sehr teuer geworden sind“, sagt Torsten Teichert, Vorstandsvorsitzender der Hamburger Fondsgesellschaft Lloyd Fonds. Diese verfolgt ein ehrgeiziges Ziel: Gegen Ende dieses Jahres will sie einen offenen Immobilienfonds auflegen, der in öffentlich geförderte Wohnungen investiert.

„Der geförderte und bezahlbare Wohnungsbau ist ein sehr vernünftiges, sicheres und nachhaltiges Investmentprodukt“, begründet Teichert, warum der geplante Fonds im preiswerten und nicht etwa im hochwertigen Segment investieren soll.

© WeltN24 GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

Ein Angebot von WELT und N24.

© WeltN24 GmbH

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/170023009>