

Bezahlbarer Mietwohnungsbau in innerstädtischen Lagen: Was darf es kosten?

Affordable rental housing in inner-city locations:
What price is acceptable?

Logements collectifs accessibles en ville :
combien ça peut coûter ?

Christoph Gröner
CG Gruppe AG
Berlin, Deutschland



Bezahlbarer Mietwohnungsbau in innerstädtischen Lagen: Was darf es kosten?

1. Ausgangslage

Nahezu alle deutschen Großstädte verzeichnen ein immenses und anhaltendes Bevölkerungswachstum, das in Konsequenz Wohnraummangel, Preissteigerungen und soziale Verdrängung in den Metropolen mit sich bringt. Hohe Grundstückspreise und Baukosten auf der einen, attraktive Zinssätze auf der anderen Seite führen dazu, dass vor allem Eigentumswohnungen gebaut werden.

Die vornehmliche Aufgabe der Immobilienbranche ist es, Menschen mit Wohnraum zu versorgen – und zwar *alle* Menschen. Um dies leisten zu können, müssen zunächst die unterschiedlichen Bedarfe der Gesellschaft definiert und analysiert werden. Danach muss ein entsprechend heterogenes Angebot bereitgestellt werden. Die Automobilindustrie hat großen Bevölkerungsteilen den Zugang zu Mobilität und Individualverkehr geschaffen, indem sie für jeden Bedarf und Anspruch das passende Auto im Portfolio hat: Familien-Vans und SUVs, wendige Stadtautos, Sportwagen, noble Limousinen und immer mehr umweltfreundliche Elektroautos (gerade hat VW die neue Elektroauto-Offensive angekündigt und wird ab Frühjahr 2017 den neuen eGolf produzieren).

Die Wohnungswirtschaft hat sich dagegen in den letzten Jahrzehnten nahezu ausschließlich an den staatlichen, oft nicht mehr dem aktuellen Stand der Forschung entsprechenden Vorgaben orientiert, etwa bei Schallschutz, Brandschutz und Wärmedämmung, statt die eigentlichen Herausforderungen anzugehen. Seit Jahren wird fast ausschließlich Wohnraum entwickelt, der äquivalent zum 5er BMW ist. Das bedient eine Zielgruppe, der grob geschätzt ca. 20 Mio. Menschen angehören. Es leben aber viermal so viele Menschen in Deutschland. Angebote für flexible Wohnmodelle, wie etwa für die Interimsnutzung, bietet die Immobilienwirtschaft kaum an. Dabei werden in Zukunft zwischen sieben und zwölf Millionen Menschen – vor allem berufsbedingt – mobil und flexibel leben wollen und mindestens zwei Wohnorte benötigen. Die Immobilienwirtschaft bietet auch kaum bezahlbaren Wohnraum für junge Familien oder etwa Alleinerziehende, die eine geringere Kaufkraft aufweisen.

Wegen der eingangs erwähnten Grundstücks- und Baupreise werden die Mieten nicht wesentlich sinken können. Nur mit deutlich günstigeren Baupreisen und intelligenten Wohnmodellen können wir für breite Bevölkerungsschichten ausreichend Wohnraum in den Ballungszentren schaffen, ohne dass es besonderer Steuer- oder Subventionsmodelle bedarf. Augenmerk dieser Innovationskraft müssen Studenten, Familien und Alleinerziehende sowie die alternde Bevölkerung sein.

Seit Jahren setzt CG Gruppe vier Schritte zum günstigen Bauen um. Den nächsten Schritt, die digitale Bauwerkplanung und die damit verbundene serielle Fertigung, hat das Unternehmen mit dem Abschluss einer strategischen Partnerschaft mit RIB Software AG Mitte November 2016 besiegelt. Dazu später mehr.

2. Status Quo – Günstiges Bauen

Die CG Gruppe entwickelt von jeher flexible Lösungen für kleinere und größere Einkommen und unterschiedliche Bedarfe. Nachfolgende vier Eckpfeiler nutzt die CG Gruppe intensiv, um bezahlbaren Wohnraum in Innenstadtlagen zu schaffen:

- **Stadtteil- und Standortentwicklung**
- **Bauleitplanung / kooperatives Baulandverfahren**
- **Förderung / kommunale Wohnungsbaugesellschaften**
- **360°-Wertschöpfung / Effizienz**

2.1. Stadtteil- und Standortentwicklung

Als Projektentwickler konzentriert sich die CG Gruppe auf Stadtteil- und Standortentwicklung – das heißt, wir erwerben größere Areale. Unser Unternehmen ist darauf spezialisiert, solche Standortentwicklung in Innenstadtlagen zu akquirieren. Dazu gehört die Fähigkeit, solche Chancen zu erkennen und in der Lage zu sein, diese Potenziale zu stemmen, die meist mit Herausforderungen aller Art behaftet sind – z.B. mit einem komplizierten rechtlichen Geflecht.

Ein lebendiges Quartier entwickeln zu dürfen, ist eine unserer schönsten und größten Aufgaben. Sämtliche Ebenen müssen perfekt aufeinander abgestimmt werden, alle Wohnflächen, Wohntypen (z.B. temporäres Wohnen), alle Alters- und Einkommensgruppen Berücksichtigung finden. Ergänzt durch Gewerbekonzepte für den täglichen Bedarf und für die Attraktivität des Quartiers nach außen ergibt dies am Ende eine gemischte Kalkulation, die zu einem ausgewogenen Nutzungsmix am Standort führt, in dem nicht nur die Besserverdienenden, sondern auch die breiteren Schichten der Bevölkerung ein adäquates, also bezahlbares Wohnungsangebot finden. Man kann also im Areal Nutzungen diversifizieren und unterschiedliche Zielgruppen bedienen – wobei durchaus die Kosten der einen Zielgruppe ausgeglichen werden können durch die anderen Zielgruppen.

→ Ein Quartier sollte der gesamten Vielfalt der Gesellschaft ein gemeinsames Zuhause bieten.

2.2. Bauleitplanung / kooperatives Baulandverfahren

Die allererste Basis ist der Flächennutzungsplan (FNP), in dem die Kommunen ihre Vorstellung vom Umgang mit dem knappen Gut «Boden» großflächig ausweisen. Aus dem FNP entwickelt sich die dann die grundstücksscharfe, verbindliche Bauleitplanung (B-Plan). Ausgewiesen wird der gewünschte, aber auch mögliche Nutzungsmix. Parameter sind beispielsweise Verkehrsanbindung, Schallschutz/Schallemissionen, soziale Folgeeinrichtungen.

Die CG Gruppe entwickelt aktuell deutlich über 30 Hektar innerstädtischer Flächen in deutschen Großstädten. Die Planungshoheit selbst verbleibt immer in den Kommunen. Der private Investor übernimmt die – von Haushaltsfragen unabhängige, daher zügigere – Finanzierung und Umsetzung der Verfahren. Dies ermöglicht überhaupt erst die Erschließung solcher Areale für den Mietwohnungsbau und bündelt gleichzeitig die verschiedenen Interessen zu einer Vereinbarung hinsichtlich der unterschiedlichen Ausweisung wie z. B.

- Flächen für günstiges Wohnen,
- Flächen für Eigentumsmaßnahmen und
- Flächen für soziale Folgeeinrichtungen und Infrastruktur (Grünflächen, Spielplätze, Kitas etc.)

Schlagwort ist die inzwischen aus der Wohnungsnot in Ballungszentren geborene Verordnung: Das kooperative Baulandmodell (Abbildung 1) Dieser kommunale Verantwortungsbereich kann allerdings natürlich nicht komplett privatwirtschaftlich abgedeckt werden.

2.3. Förderung / kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Diesen Weg der Bereitstellung von Wohnungen hat die CG Gruppe in der Projektentwicklung durchaus schon vor den einschlägigen Verordnungen verfolgt. Auch wenn in der Zwischenzeit die Umsetzung von den Kommunen verlangt wird, gehen wir wieder einen deutlichen Schritt weiter: Und zwar mit der Nutzung von Arealen für sogenanntes preisgedämpftes Wohnen. In unserem Projekt «HYMAT» in Berlin schaffen wir insgesamt 789 Wohnungen, davon 183 Sozialwohnungen. Anteilig entspricht dies über 23 % der gesamten Wohneinheiten, flächenmäßig über 25% der Wohnfläche (Abbildung 2). Diese Wohnungen werden von uns gebaut und finanziert, anschließend von der degewo zu einem Mietpreis von 6,50 Euro/m² bis 7,80 Euro/m² vermietet und bewirtschaftet. Zusätzlich schaffen wir weitere 56 Wohnungen zu Mietpreisen von 10–11 Euro/m², das sogenannte familienfreundliche Wohnen, mit Kita im Erdgeschoss und flächenoptimierten Grundrissen, die ebenfalls deutlich unter dem Marktpreis angeboten werden. Auch hier wird die degewo später die Bewirtschaftung übernehmen. Vergleichbare Projekte werden von uns in Leipzig, Dresden, Offenbach, Köln und Hamburg realisiert. Das heißt, wir sind in all diesen Standorten Garant für die Erstellung von günstigen Wohnraum.

Kurz zusammengefasst:

- Auf der einen Seite ist es das geförderte Wohnen, das häufig zusammen mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt wird und Kaltmieten von 6,80 € bis 8,50 € (mit Fördermitteln) realisierbar macht.
- Auf der anderen Seite der frei finanzierte Wohnungsbau, das Segment «Familienfreundliches Wohnen», bei dem wir mit einer Kaltmiete zwischen 10 und 11 € kalkulieren.

Wir erreichen das – ohne Qualitätseinbußen – unter anderem durch die bereits erwähnte Mischkalkulation. Aber auch durch ein weiteres Alleinstellungsmerkmal der CG Gruppe: die 360°-Wertschöpfung.

2.4. 360°-Wertschöpfung / Effizienz

Wir bilden die gesamte Tiefe der Immobilien-Wertschöpfungskette ab, und zwar aus einer Hand, da wir auch unsere eigene Baukompetenz seit Jahrzehnten besitzen – so haben wir 1995 in Leipzig begonnen, mit Altbausanierung.

Im Sinne dieser Effizienz und im Hinblick auf die generelle Attraktivität ist jeder Wohnungsgrundriss (Abbildung 3): optimierter Grundriss) bei der CG Gruppe handgefertigt. Und das bei einem hohen Fertigungsvolumen: Allein in 2015 hat das Unternehmen drei Wohneinheiten pro Arbeitstag hergestellt und übergeben, gesamt über 1.000 Wohneinheiten. Ein Ergebnis, das im laufenden und im nächsten Jahr erheblich übertroffen wird.

Eine effiziente Grundrissgestaltung ist in der Branche jahrzehntelang vernachlässigt worden. Häufig stehen gestalterische Elemente wie Außenanlagen- und Fassadengestaltung im Fokus. Mit flexiblen Nutzungskonzepten und flächenoptimierten Wohnungen sind Kosteneinsparungen in Höhe von 20 bis 30 Prozent bereits heute möglich. Von einem gut durchdachten und effizienten Grundriss profitiert nicht zuletzt auch der Mieter. Es sind neue Flächenkonzepte erforderlich, die von den Menschen auch angenommen werden. Vor allem für Familien müssen bezahlbare neue Wohnraumkonzepte entwickelt werden.

Nehmen wir beispielsweise eine herkömmliche 4-Zimmer-Wohnung mit 120 qm zu einem Quadratmeterpreis von 9,50 Euro: Zur Kaltmiete (1.140,- Euro) gesellen sich die Heiz- und Betriebskosten (3,- Euro/qm), sodass sich hier eine Gesamtmiete von 1.500,- Euro ergibt.

Im Vergleich bietet unsere effizient geplante, grundrissoptimierte 4-Zimmer-Wohnung auf 88 Quadratmetern mindestens einen vergleichbaren Komfort und kommt mit wesentlich geringeren Nebenkosten (2,- Euro/qm) aus, so dass sich trotz höherem Quadratmeterpreis (14,- Euro/qm) eine deutlich günstigere Gesamtmiete von 1.408,- Euro errechnet.

Systemmöbel wie Einbauschränke, Garderobe und Möbeltrennwände (Abbildung 4), eine große Terrasse oder Balkon sind Voraussetzung dafür, dass die flächensoptimierte Wohnung am Ende so viel «kann» wie eine größere. Der Nutzer hat also trotz geringerer Fläche tatsächlich keine Einschränkungen.

Klassisches Wohnkonzept

Effiziente, grundrissoptimierte 88 m² 4-ZW

Kaltmiete	14,- €/m ²	1.232,- €
NK / HK	2, €/m ²	176,- €

Warmmiete 1.408,- €

Herkömmliche 120 m² 4-ZW

Kaltmiete	9,50- €/m ²	1.140,- €
NK / HK	3, €/m ²	360,- €

Warmmiete 1.500,- €

- Flächenoptimierung
- Fußbodenheizung
- CAT 7-Verkabelung
- hochwertige Einbauküche
- Möbeltrennwand / Einbauschränk
- Masterbad + Gästebad
- bodentiefe Duschen
- Echtholzparkett
- Tiefgarage
- Balkon / Loggia / Terrasse / Garten
- SMART HOME

Getreu dem Motto «Teilen ist das neue Haben» bieten wir in unserem VauVau-Konzept zusätzlich zur flexiblen und grundrissoptimierten Wohneinheit Gemeinschaftsflächen zur Büro- und Freizeitnutzung sowie optional buchbare Dienstleistungen (Services, Boarding House, Marktplatz). Im «Xberg Tower» (VauVau Berlin) am Halleschen Ufer in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg kostet eine teilmöblierte 35 m²-Wohnung 490,- Euro monatlich (zzgl. Nebenkosten). Dabei hat der Nutzer die Möglichkeit, kostenlos die Co-Working Zonen, den Fitnessbereich usw. zu nutzen. Diese höchst innovative Vorgehensweise realisieren wir in all unseren VauVau-Projekten in Berlin, Leipzig, Dresden, Frankfurt, Köln und Düsseldorf.

VauVau Wohnkonzept

Effiziente, grundrissoptimierte 45 m² 2-ZW

Kaltmiete	16,- €/m ²	720,- €
NK / HK	2,50 €/m ²	112,50 €

Warmmiete 832,50 €

Herkömmliche 65 m² 2-ZW

Kaltmiete	9,50 €/m ²	617,50 €
NK / HK	3, €/m ²	195,- €

Warmmiete 812,50 €

- Flächenoptimierung
- Fußbodenheizung
- CAT 7-Verkabelung
- hochwertige Einbauküche
- Möbeltrennwand / Einbauschränk
- Masterbad + Gästebad
- bodentiefe Duschen
- Echtholzparkett
- Tiefgarage
- Balkon / Loggia / Terrasse / Garten
- SMART HOME

PLUS

- Vollmöblierung
- multifunktionale Gemeinschaftsflächen
- Sharing Economy
- Vermietungsoptimierung / Sharing (Untervermietung)
- Mobilitätskonzepte

3. Ein Schritt in die Zukunft

Seit Jahren richtet die CG Gruppe ihre Aufmerksamkeit auf die moderne Bauweise, auf die Flächenoptimierung und CO₂-neutrale Heizungs- und Lüftungssysteme. Denn Energiedesign, Flächendesign und Qualitätsmanagement sind genau die Steuerungselemente für das günstige Bauen.

Um günstig bauen zu können, muss man in der Lage sein zu erfassen, was genau, wo, wann und wie gebaut werden soll.

Die moderne Antwort auf diese Anforderungen heißt 3D-Planung, die die architektonische Planung mit technischen Gebäudeausstattungsmerkmalen wie Heizung, Sanitär, Elektro, Fahrstuhl sowie mit den Vorgaben der Statik vereint. Allein die fünf-dimensionale Planung – d.h. Pläne in drei Dimensionen, die Zeitachse als vierte und die Kosten als fünfte Dimension – führt bereits zu einer prägnanten Optimierung der Bauabläufe und Baukosten. In unserem Unternehmen ist der Implementierungsprozess bereits in vollem Gange.

3.1. Digitale Bauwerkplanung (BIM – Building Information Modeling) / Serielle Bauteilfertigung (individuell geplant)

Für die praktische Umsetzung am Bau bedeutet dies:

- zielgerichtetes Zeitmanagement und dadurch eine enorme Beschleunigung sowie
- genaueste Kostenprognose und Kostenverfolgung.

Effizienzsteigerung ist das Ziel der viel besprochenen Digitalisierung in der Bauwirtschaft. Effizienz beginnt bei der Optimierung der unternehmenseigenen Prozesse und wird durch die konsequente Nutzung einer durchgängigen digitalen Prozesskette von der Planung über den Bau bis hin zur Vermietung bzw. Übergabe an den Endnutzer fortgeführt. Building Information Modeling (BIM) und digitaler Vermietungsprozess kennzeichnen Anfang und Ende dieser virtuellen Prozesskette. Dies schafft entscheidende Synergien in den Kostenstrukturen (Eliminierung von Zwischengewinnen und Vermittlungskosten) und eine deutliche Reduktion der Baukosten (durch Mengen/Volumen).

In der nächsten Entwicklungsstufe ergibt sich daraus die Möglichkeit der seriellen Bauteilfertigung. Wieder macht es uns die Automobilindustrie vor: Längst werden Fahrzeuge fast nur noch von Fachkräften und extrem automatisiert gebaut. Genau diese Entwicklung brauchen wir in der Immobilienwirtschaft. Gemeint ist damit natürlich NICHT die herkömmliche Plattenbauweise, sondern die Gewährleistung der individuellen Planung entsprechend der Vorstellungen von Architekt und Bauherren, entsprechend der individuellen Gegebenheiten von Topographien und Umgebung. Auch können und wollen wir nicht die Löhne von Bauarbeitern senken, indem wir sie aus dem Ausland herbeiholen.

De facto müssen wir die Produktion von Wohnungen in die Hallen bringen und unter gleichmäßigen und optimalen Bedingungen produzieren. Wir müssen in Zukunft die Wände fertig mit Putz und Leerverrohrung in den Produktionshallen vorproduzieren, statt Mauern Stein auf Stein auf der Baustelle zu errichten. Deckenplatten müssen mit dem Estrich und der Fußbodenheizung auf die Baustelle kommen, ebenso wie die vorgefertigten Schächte für die technische Gebäudeausrüstung.

Wenn also beide Elemente zusammengeführt werden – digitale Bauwerkplanung und serielle Bauteilfertigung – werden wir in der Lage sein, die Baukosten von durchschnittlich weit über 2.000 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche dauerhaft um ein Viertel auf 1.500 Euro pro Quadratmeter zu senken. Damit kann die CG Gruppe ohne Quersubventionen und kooperatives Baulandverfahren Mietwohnungsbau für 8–12 Euro/m² im Neubau bundesweit realisieren.

Das verstehen wir unter günstigem Bauen.



Abbildung 1: Kooperatives Baulandmodell in der Stadtteilentwicklung HYMAT, Berlin.
Visualisierung: Eike Becker Architekten



Abbildung 2: Projekt HYMAT, Berlin. Visualisierung: Sauerbruch Hutton



Abbildung 3: Optimierter Grundriss



Abbildung 4: Flexible Trennwände für optimale Raumnutzung