

B5



BAU

Mai — 24

MEISTER

Wohnen
von
morgen



D 18,50 €
A.L 20,95 €
CH 24,90 SFR

121. JAHRGANG

Das Architektur-
Magazin



Wenn der Wohnungsbau schmerzt ...

Wir stecken in einer handfesten Baukrise. Zahlreiche Faktoren wie die Inflation, steigende Zinskosten, der Fachkräftemangel und vor allem die immer größer werdenden bürokratischen Hürden werden von vielen betroffenen Planern und Unternehmen als Ursachen angesprochen. Von politischer Seite kann man nur noch wenig erwarten – so scheint es zumindest –, und die Vorzeichen lassen auch noch nicht aufatmen. Doch Hoffnung gibt es selbst in dieser Situation.

**Text:
Tobias Hager**

Die Stimmung im Wohnungsbau ist laut einer aktuellen ifo-Umfrage aus dem ersten Quartal 2024 besorgniserregend und hat einen historischen Tiefpunkt erreicht. Das Geschäftsklima ist von bereits schlechten minus 56,9 Punkten auf desaströse und noch nie dagewesene minus 59,0 Punkte gefallen. Spricht man mit Industrieunternehmen, befinden sich viele bereits in partieller Kurzarbeit, und vor allem Unternehmen mit sehr hohen Energiekosten haben die Produktion stark oder komplett zurückgefahren. Spricht man mit Architekturbüros, die sich viel im Wohnungsbau engagierten, so hört man zum Teil noch Schlimmeres – es müssen Stellen abgebaut werden, weil die Projekte ausbleiben.

Zentrale Herausforderungen und unerreichbare Ziele

Zu den zentralen Herausforderungen zählt vor allem die immer weiter zurückgehende Nachfrage nach Wohnbauprojekten. Für viele Betroffene ist das Thema Bauland, welches in aller Regel nicht vorhanden ist, ein zentrales. Die sich häufig und nicht nachvollziehbar verändernden sowie verschärfenden Bauvorschriften scheinen eine weitere Erscheinung unserer Zeit zu sein. Natürlich tun sich Handwerksunternehmen auch schwer, Mitarbeiter zu finden, und so kommt es viel

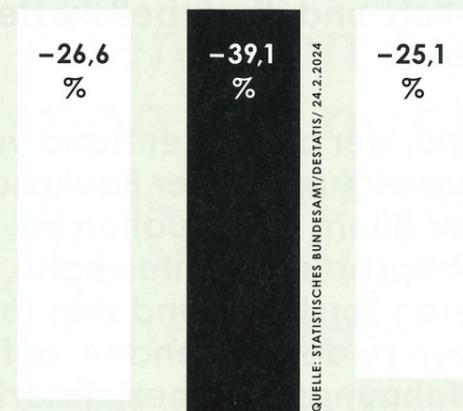
schneller zu kostenintensiven Verzögerungen. Die Bundesregierung hatte sich zuletzt lauthals das Ziel gesetzt, 400.000 Wohnungen zu bauen. Natürlich vor allem, weil der Bedarf an Wohnraum nach wie vor hoch ist und in Städten wie beispielsweise München zu einem absoluten Kollaps führte. Dieses Ziel scheint unerreichbar, und neben den genannten Punkten ist der globale Rohstoffmangel ebenfalls ein schmerzhafter Faktor für unsere Bauindustrie. Vor allem Holz und Stahl sind nach wie vor knapp. Gekoppelt mit dem angesprochenen Fachkräftemangel, sind die Verzögerungen in Bauprojekten zum Teil erheblich, und die Arbeitskosten steigen.

Jemand, der aus erster Hand von den Auswirkungen der Baukrise und vor allem der Situation im Wohnungsbau berichten kann, ist Stefan Forster. Er und sein Team gehören zu den führenden, auf den Wohnungsbau spezialisierten Büros in Deutschland. Im Büro Stefan Forster Architekten werden von der Mietwohnung bis zum Großblock alle Bereiche des Wohnungsbaus auf äußerst hohem Niveau umgesetzt. Zudem zählen der Umbau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie die Transformation von Siedlungsstrukturen zu den Schwerpunkten des Büros.

Durchschnitt des Zinses für
Wohnungsbaukredite:



Die Zahl genehmigter Wohnungen im
Jahr 2023 sinkt auf 260.100 und damit auf
den niedrigsten Stand seit 2012:



Wohnungen insgesamt:	Einfamilienhäuser:	Mehrfamilienhäuser:
94.100	30.500	47.800
Wohnungen weniger als 2022	Wohnungen weniger als 2022	Wohnungen weniger als 2022

Sozialer Wohnungsbau:

18 Mrd.

18 Milliarden Euro stehen von Seiten des Bundes von 2022 bis 2027 für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Dabei wird jeder Euro durch die Länder mit 1,50 Euro kofinanziert. Insgesamt stehen im genannten Zeitraum demnach 45 Milliarden Euro zur Verfügung.

45 Mrd.

BAUMEISTER: Sie sind ein ausgewiesener und bekanntermaßen kreativer Spezialist für Wohnungsbau. Sie haben sich beispielsweise auch mit dem Rückbau von Plattenbauten auseinandergesetzt. Worin liegen hier die größten Herausforderungen für Architekten?

STEFAN FORSTER: Unsere Arbeit mit dem Thema Plattenbau liegt nun schon eine Weile, in den Anfängen des Büros, zurück. Für uns als Wohnungsbauer stellte die Beschäftigung mit dem Thema eine sehr wichtige Erfahrung dar. Wir hatten uns damals die Aufgabe gestellt, die Möglichkeiten der Transformation des seriellen Bauens sozusagen zu erforschen. Das heißt, zum einen die monotone Gestaltung der Typenhäuser zu überwinden und zum anderen die Variabilität der Typengrundrisse auszuloten. Auf der städtebaulichen Ebene haben wir immer versucht, den Bezug der Blöcke zu ihrem Kontext herzustellen und den fehlenden Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum neu zu organisieren. In unserem letzten Projekt in Halle-Neustadt konnten wir sämtliche gewonnenen Erkenntnisse umsetzen – danach war für uns das Thema erschöpft und nicht weiter von Interesse.

B: Weil es sich nicht vermeiden lässt, springen wir zur Baukrise. Sie mussten ein Drittel Ihrer Mitarbeiter entlassen, weil Wohnungsbauprojekte gestoppt wurden. Wie sieht Ihre Situation im Moment und in Ihrem Büro aus?

SF: Die gestoppten Projekte „ruhen“ nach wie vor, nichts deutet derzeit darauf hin, dass sie zum Leben erweckt werden. Mit etwas Glück und Hartnäckigkeit konnten wir in der Zwischenzeit Umbauprojekte und sogar einige Bürobauprojekte akquirieren. Wir schauen somit etwas weniger sorgenvoll in die Zukunft. Die Gesamtsituation schätze ich nach wie vor als sehr fragil ein. Die Abarbeitung der Projekte ist wesentlich schwieriger und zäher als vor der Krise. So kommt es vor, dass zwischen Bauantrag und Beginn der Werkpla-

nung plötzlich Monate Stillstand verordnet werden, für uns eine fatale Situation.

B: Wo sehen Sie die Ursachen für die Wohnungsbaukrise? Welche Rolle spielt dabei die aktuelle Regierung?
SF: Zunächst muss man festhalten, dass die derzeitige Regierung nicht für die Krise verantwortlich ist. Die Gründe liegen – auf einen kurzen Nenner gebracht – in den gestiegenen Baupreisen und Zinsen. Die Krise dauert nun schon zwei Jahre, und es ist kein Ende absehbar. Die von der Regierung getroffenen Maßnahmen haben nicht für Umschwung gesorgt.

B: Warum schafft es ein so wohlhabendes Land wie Deutschland nicht, schneller Lösungen umzusetzen?

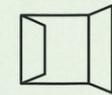
SF: Es werden Lösungen angeboten – leider helfen diese nicht weiter. Unser Land befindet sich schon länger in einer Krise, verursacht durch eine extreme Überbürokratisierung, welche in der Praxis zur Lähmung und zu Fatalismus führt. Leider muss man zudem konstatieren, dass sich eine gewisse Mutlosigkeit und Trägheit breitgemacht hat.

B: Was ist zu tun, um der Situation Herr zu werden?

SF: Ich glaube, dass der soziale Wohnungsbau mit seinen Subventionen, Belegungsrechten und so weiter in seiner derzeitigen Form völlig überholt ist. Wir müssen wieder zurück zum staatlichen, gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Staat muss seiner ureigensten Aufgabe, seine Bürger mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, wieder nachkommen. Die Lösung liegt demnach nicht in den Händen der Immobilienwirtschaft – für die Wohnungsbau lediglich Handelsware ist, an der verdient werden will. Dementsprechend ist es der falsche Weg, bei der Lösung der Krise auf die Immobilienwirtschaft mit Steuererleichterungen und so fort zu setzen. Es gilt, die Wohnungswirtschaft, Gesellschaften und Genossenschaften mit Subventionen massiv zu unterstützen. Die Lösung kann nur sein, dass der Staat Wohnungen

baut, diese im Besitz behält und die jeweilige Miete nach dem Einkommen des Mieters festlegt wird. Wir müssen weg von der Aussage „Wohnungsbau muss sich rechnen“ – hin zu der Aussage: Wir müssen unseren Bürgern angemessenen Wohnraum bieten. Dabei heißt „angemessen“ kein Substandard, sondern nachhaltige Wohnungen in Häusern, die länger als 30 Jahre stehen, dann muss man sich auch um die Demontierbarkeit keine Gedanken machen.

Die Fragen stellte
Tobias Hager.



Seit mehr als 30 Jahren widmet sich Stefan Forster dem Weiterbauen an der Stadt. Er und sein Team gehören zu den führenden deutschen Büros im Bereich Wohnungsbau.