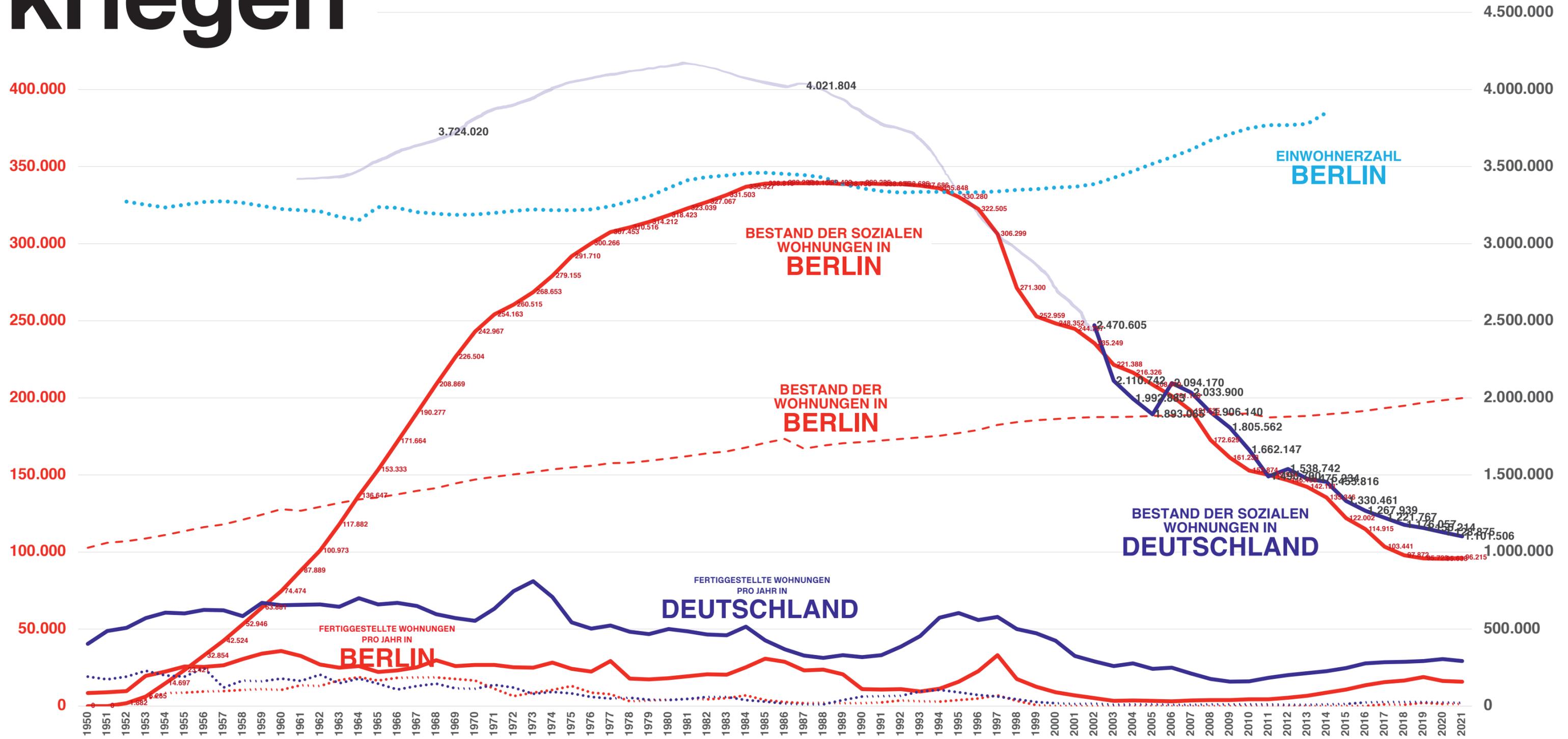
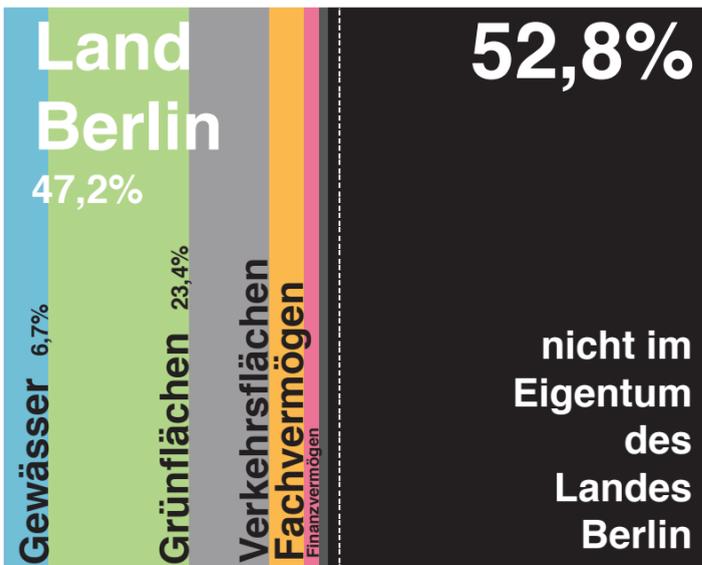


Die Kurve kriegen

Die Sozialwohnungen, die uns heute fehlen, gab es einst, sie sind aus der Förderung gefallen. Seit 2005 hat sich ihre Anzahl in Deutschland wie auch in Berlin halbiert. Grafik: zanderroth

- fertigestellte geförderte Sozialmietwohnungen pro Jahr in Deutschland (früheres Bundesgebiet bis 1991, ab 1991 für ganz Deutschland)
- fertigestellte geförderte Sozialmietwohnungen pro Jahr in Berlin

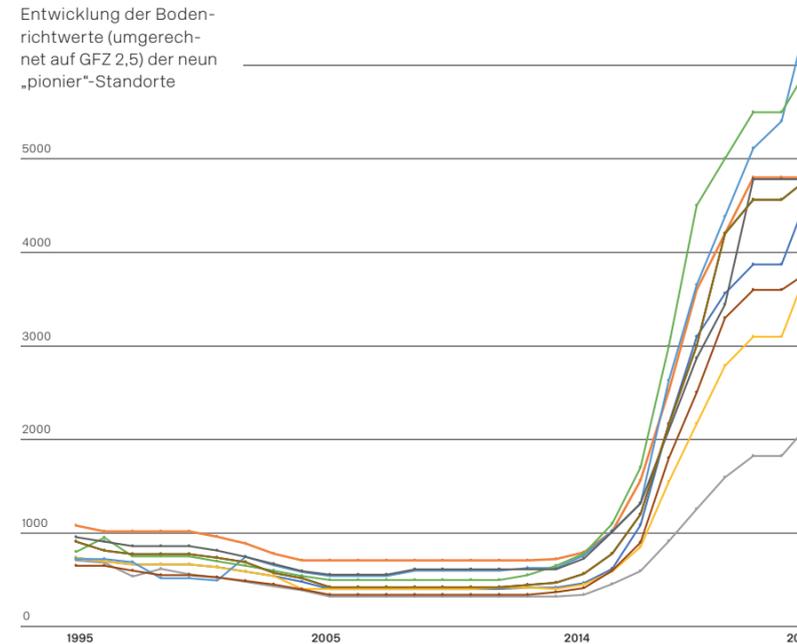




Rund 892 km² beträgt die Fläche Berlins. Nicht ganz die Hälfte davon (420 km²) ist Eigentum des Landes. Fachvermögen beinhaltet Grundstücke etwa für Schulen oder Kitas, Finanzvermögen ist vermarktbar. Abbildungen: zanderroth



Zu insgesamt 2800 Wohnungen, davon 1440 gefördert, und 267,06 Millionen Euro Einmalzahlungen aus Erbbaupacht könnte die Realisierung der neun „pioniere“ führen, haben zanderroth ausgerechnet.



Solidarisch Wohnen im Hochhaus

Wie das Land Berlin den enorm gestiegenen Bodenrichtwert seiner Grundstücke nutzen könnte, um neben städtischer Infrastruktur auch noch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, skizziert eine Projektstudie von zanderroth

Text **Jan Friedrich**

Es ist das ewige Klagelied von Projektentwicklern, Investoren, Bauherren, Politik und Publikumsmedien: Architekten würden sich nicht für die wirtschaftlichen Zusammenhänge beim Bauen interessieren, sondern nur für ästhetische Belange ihrer Projekte. (Weshalb man ihnen im nächsten Schritt auch so gut die Verantwortung für Baukostensteigerungen in die Schuhe schieben kann.) Wenn diese Klage denn überhaupt jemals berechtigt gewesen sein sollte – heutzutage sind Architektinnen und Architekten, die den ökonomischen Hintergrund beim Bauen schlicht ausklammern würden, eine aussterbende Spezies. Vor allem Büros, die im Wohnungsbau tätig sind, kommen, wenn sie irgendeine Art von besonderem Anspruch umzusetzen

suchen, gar nicht mehr darum herum, selbst hervorragend rechnen zu können.

Aus dem Effeß beherrschen das Sascha Zander und Christian Roth, die seit 1999 in Berlin das Architekturbüro zanderroth führen und sich zu Spezialisten für Wohnungsbau vor allem für Bauherrngemeinschaften entwickelt haben. Seit 2005 betreiben sie zusätzlich eine Projektentwicklungsgesellschaft, mit der sie Baugruppenprojekte unterschiedlichster Größenordnung umgesetzt haben. Wenn also jemand weiß, wie man mit explodierenden Grundstückskosten und horrend steigenden Baukosten umgehen muss, um trotz dieser widrigen ökonomischen Umstände Wohnungen zu bauen, die bezahlbarer sind als die üblichen vom Bauträger und darüber hin-

aus sogar noch eine höhere architektonische Qualität bieten, dann die beiden.

Warum es wichtig ist, das hier zu betonen? Damit deutlich wird, vor welchem Hintergrund Sascha Zander und Christian Roth ihre Projektstudie „pionier“ angefertigt haben, mit der sie die Mischung von Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen in einem Wohnhochhaus vorschlagen. Die Studie ist keine dieser mal eben hin-skizzierten Ideen, die man dem befreundeten Redakteur einer Tageszeitung zuspielt, um damit kurzfristige Aufmerksamkeit zu erregen (man erinnert sich an einige derartige Beispiele aus den vergangenen Jahren, vor allem für spektakuläre Hochhäuser in Berlin). Die Studie von zanderroth ist eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den

pioniere im Überblick

Straße / Bezirk	Grundstückswert BRW 2021	Erbbaupacht als Einmalzahlung	Gesamtanzahl Wohnungen	davon geförderte WE
01 Conrad-Blenkle-Str. Pankow	36.350.000 €	29.950.000 €	320	160
02 Fritz-Wildung-Str. Wilmersdorf	39.240.000 €	32.260.000 €	320	160
03 Herbert-Tschäpe-Str. Lichtenberg	14.000.000 €	11.500.000 €	320	160
04 Lilli-Henoch-Str. Pankow	30.900.000 €	25.500.000 €	320	160
05 Fischerinsel Mitte	46.500.000 €	38.200.000 €	320	160
06 Krumme Straße Charlottenburg	44.800.000 €	36.850.000 €	320	160
07 Otto-Braun-Straße Pankow	40.000.000 €	32.800.000 €	320	160
08 Oderstraße Neukölln	31.700.000 €	26.000.000 €	320	160
09 Lichtenberger Straße Mitte	41.600.000 €	34.000.000 €	320	160
Σ summe	325.090.000 €	267.060.000 €	2.880	1.440

Möglichkeiten, dem ins Straucheln geratenen Neubau von Wohnungen in Berlin – vor allem von Sozialwohnungen – auf die Beine zu helfen.

Die Architekten haben ein 20-geschossiges Typenhochhaus entwickelt, das je zur Hälfte Eigentumswohnungen und geförderte Wohnungen (letztere zum Mietpreis von 6,60 Euro beziehungsweise 9 Euro gemäß den aktuellen Förderrichtlinien) aufnehmen soll, insgesamt 320 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Im Sockel könnte darüber hinaus städtische Infrastruktur Platz finden – eine Kita, ein Kulturzentrum, eine Bibliothek oder auch die Nebenräume eines benachbarten Schwimmbads oder einer Sporthalle. Für neun innerstädtische Standorte haben zanderroth das Gebäude exemplarisch geplant und durchgerechnet – auf brach liegenden oder stark unternutzten öffentlichen Grundstücken, die sie als dafür passend ausgemacht haben.

Das Konzept für die ungewöhnliche Kombination von Eigentumswohnungen und Sozialwohnungen unter einem Dach fußt auf der Idee, dass sich Sozialwohnungen selbst in Lagen mit hohen Bodenpreisen finanzieren ließen, wenn die Eigentumswohnungen die finanzielle Belastung durch die Grundstückskosten für die Sozialwohnungen mittragen würden. Das verteuert freilich die Eigentumswohnungen, aber, wie die Architekten es vorrechnen, in einem Umfang, den sich Menschen, die sich Wohneigentum leisten können, leisten könnten. (In der Modellrechnung kosten die Eigentumswohnungen im „pionier“ im Schnitt 7000 Euro pro Quadratmeter.) Am besten würde das Konzept funktionieren, wenn nicht klassische Bauträger die Häuser projektieren, sondern Bauherrngemeinschaften oder Genossenschaften. Letztere trügen nämlich ihr Risiko selbst, was die Wohnungskaufpreise gut 1000 Euro pro Quadratmeter günstiger mache als bei einem Bauträger, der mit etwa dieser Summe sein Risiko absichern müsse.

Wie kommen Sascha Zander und Christian Roth auf genau diese Konstellation? Während ihrer langjährigen Beschäftigung mit den Mechanismen des Wohnungsbaus sei ihnen aufgefallen, dass die Berliner Wohnungsgesellschaften, denen die Politik die Zuständigkeit für den Neubau bezahlbaren Wohnraums übertragen hat, ihrer Verpflichtung dort nachkommen würden, wo sie auf Grundstücken bauen können, die bereits in ihrem Besitz sind. Auf Grundstücken, die dem Land Berlin gehören, würde das aber oft nicht geschehen.

Der Grund dafür: Europäisches Recht verbietet es der öffentlichen Hand, den Wohnungsbaugesellschaften, die formal eigenständige Unternehmen sind, Grundstücke zu schenken. Wenn sie es tut, muss das kompensiert werden. Die Kompensation besteht darin, dass keine Förderung bezahlt wird. Ohne Förderung können die



„pionier“ in der Krümme Straße in Charlottenburg, zwischen Arno-Fuchs-Schule, denkmalgeschützter Schwimmhalle und Neubau einer Schwimmhalle.
Lageplan im Maßstab 1:5000, Regelgrundrisse und Schnitt 1:750



Der Bau der Sozialwohnungen soll querfinanziert werden, indem der gesamte Grundstücksanteil der Mietwohnungen durch die frei finanzierten Wohnungen übernommen wird.

Dachgarten	Sauna	Sommerküche
20		
19		
18		
17		
16		
15		
14		
13		
12		
11		
10		
9		
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2		
1		

79,8 Mio €
Herstellungskosten
8.675 €
pro m²

50%
9.200 m²

20%
3.680 m²

30%
5.520 m²

160 Eigentumswohnungen

64 mietpreisgedämpfte WE

96 Sozialwohnungen

36,58 Mio €
Herstellungskosten
aller Mietwohnungen
6,6 - 9,0
€/pro m²

EG
600 m²

= 19.000 m² Nutzfläche

Modellrechnung
Krümme Straße, Berlin-Charlottenburg

Grundstückswert 2021: 44.800.000 Euro
gemäß Bodenrichtwert (BRW) 2021 gerundet
Grundstück 8.800 m² x BRW 2021 gerundet 7.116 Euro/m² (GFZ 3,64) x 71,7% Flächenanteil (Wohnhochhaus)
62.500.000 x 71,7% = 44.800.000 Euro

Erbbaupacht als Einmalzahlung: 36.850.000 Euro
Der Erbbauzins beträgt bei 2,25%¹ 1.406.250 Euro pro Jahr x 36,53 (Barwertfaktor für die Kapitalisierung auf 99 Jahre) x 71,7% Flächenanteil (Wohnhochhaus)
51.400.000 x 71,7% = 36.850.000 Euro

Drei Optionen zur Nutzung der Erbbaupacht in Einmalzahlung

- Eingang in den Landeshaushalt
- Herstellung sozialer Infrastruktur
- Herstellung Sozialwohnungen

Option mit 160 Sozialwohnungen im pionier-Charlottenburg
160 frei finanzierte Wohnungen (50%) entrichten die gesamten Grundstückskosten in Höhe von 36,85 Mio. Euro Erbbaupacht als Einmalzahlung und querfinanzieren damit die Mietwohnungen mit 17,85 Mio. Euro.

Herstellungskosten Sozialwohnungen abzgl. möglicher Förderungen

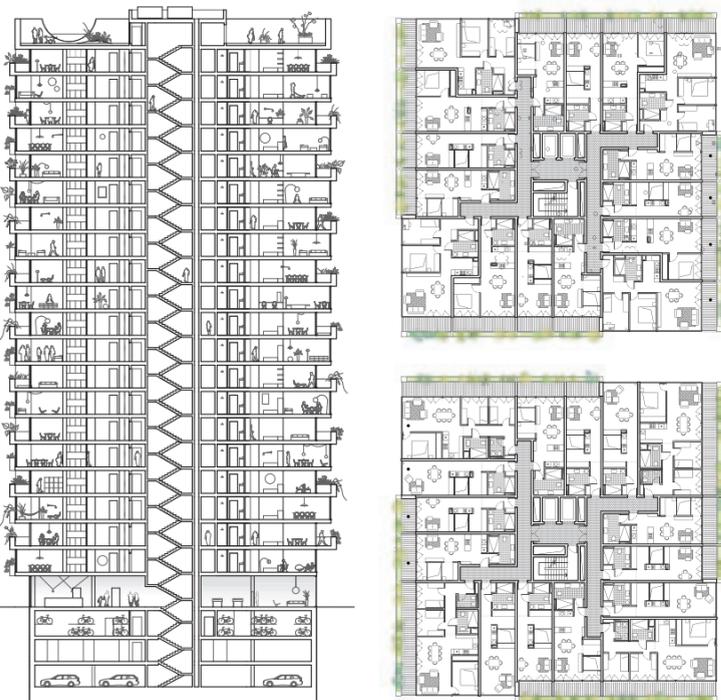
- 3.975 Euro/m² KG 200-700 inkl. USt.
- 1.596 Euro/m² WFB 2022² Zuschuss
- 2.344 Euro/m² WFB 2022² Darlehen
- 35 Euro/m² verbleibende Kosten

1 Erbbauzins gem. „Konzept zur bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik“ vom 19.02.2019 des Senats von Berlin, 1702, Seite 6

2 Am 23.08.2022 wurden die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 beschlossen.

3 Die KfW-Effizienzhaus-Förderung wird voraussichtlich 2023 zur Verfügung stehen.

Beispielrechnung für die Entwicklung des „pioniers“ in der Krümme Straße in Charlottenburg. Unten: Schaubild für den Standort Conrad-Blenkle-Straße in Prenzlauer Berg. Abbildungen: zanderroth



Wohnungsbaugesellschaften aber keine Sozialwohnungen finanzieren.

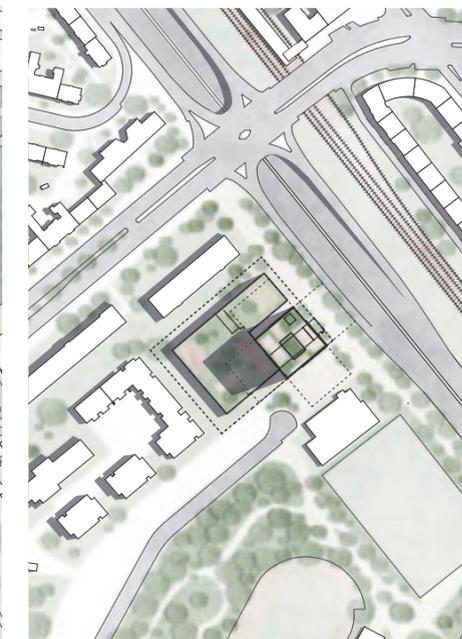
Deshalb der Vorschlag, für solche Grundstücke andere Akteure ins Boot zu holen. Das landeseigene Stück Boden könnte der Bauherrengemeinschaft oder Genossenschaft in Erbbaupacht überlassen werden. Der Erbbauzins würde als Einmalzahlung entrichtet, was für jeden einzelnen der Standorte, die zanderroth projektiert haben, einem zweistelligen Millionenbetrag entspräche – von 11,5 Millionen Euro in Lichtenberg bis zu 38,2 Millionen auf der Fischerinsel in Mitte. Insgesamt könnte die Vergabe der neun Grundstücke 267 Millionen Euro in den Landeshaushalt spülen, die sich entweder in dringend benötigte Infrastruktur wie Schulen, Kitas etc. oder in den Bau weiterer Sozialwohnungen investieren ließen. Oder in beides.

Nun ist es keinesfalls so, dass die „pionier“-Studie bislang unter Verschluss gelegen hätte, vielmehr haben die Architekten reichlich Post an den Berliner Senat und in die Bezirke verschickt. Bisher war die Reaktion verhalten bis nicht existent. Ob sich das in der neuen politischen Konstellation ändert? Anregung und Diskussionsstoff liefert die Projektstudie schließlich reichlich.

Standort Fischerinsel in Mitte, Ergänzung des 60er-Jahre-Hochhausensembles



Standort Fritz-Wildung-Straße in Wilmersdorf, mit Neubau einer Sportstätte



Standort Conrad-Blenkle-Straße in Prenzlauer Berg, als Verdichtung eines Areals mit Schule und Sporthalle
Lagepläne im Maßstab 1:5000

