



Thomas  
Engelbrecht

FOTO: HUSS-MEDIEN GMBH



Papierlos glücklich?  
Abonnenten loggen sich ein  
unter „Mein Profil“ auf  
[www.ivv-magazin.de](http://www.ivv-magazin.de)

## Viele Wege führen zu mehr Wohnungsbau – seid Unternehmer!

Massiver Wohnungsmangel in allen Ballungsräumen einerseits, andererseits totaler Einbruch der Neubautätigkeit abseits des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Was ist zu tun? In der Titelstory dieser Ausgabe stellen wir die Frage: Wird der Bau-Turbo jemals anspringen? Das wird schwierig. Hängt aber auch von Entscheidungen und unternehmerischen Initiativen der Wohnungsunternehmen ab. Welche Spielräume ließen sich nutzen, welche Wege ließen sich für mehr Wohnungsbau gehen – unternehmerischen Mut vorausgesetzt? Die Bundesregierung plant den sogenannten Bau-Turbo durch die Einführung des Paragraphen 246e im Baugesetzbuch; befristet bis Ende 2026 soll es Kommunen erlaubt sein, auf die Entwicklung eines Bebauungsplans für neue Stadtteile zu verzichten. Dagegen hat sich ein breites zivilgesellschaftliches Bündnis formiert: Der Bau-Turbo gefährde die demokratische Mitwirkung von Bürgern und Kommunen und führe zu baulichem Wildwuchs und Landschaftsverbrauch (Seite 12).

Der in Bayern bereits in die Bauordnung aufgenommene Gebäudetyp E erlaubt Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik, sofern Auftraggeber und Auftragnehmer sich ausdrücklich darauf verständigen. Juristen mahnen, das Vertragsrecht im BGB müsse da noch ergänzt werden, um sicher zu sein vor Schadenersatzansprüchen (Seite 14).

Seit Ende der 1990er-Jahre wurden in Deutschland 131 Warenhäuser geschlossen, hat der ZIA ermittelt. Immer wieder ist die Idee zu vernehmen, in die verwaisten Immobilien in den Innenstädten sollten Wohnungen eingebaut werden. Wie die vom ZIA beauftragte Empirica-Studie zeigt, geschieht diese Umnutzung sehr selten, ist teuer und hindernisreich. Andererseits geht das Kaufhaussterben weiter (Seite 10).

Vor 45 Jahren gab es in der alten Bundesrepublik rund 450.000 bezahlbare Werkwohnungen; heute ist diese Kategorie auf 100.000 Einheiten geschrumpft. Aber eine weitere Studie macht deutlich: Der Bau von Wohnungen durch Arbeitgeber (vom Handwerker bis zum Industriekonzern) erlebt eine gewisse Renaissance, weil der Wohnungsmangel den Wettbewerb um Arbeitskräfte verschärft (Seite 7).

Verstärkt hat sich auch das Interesse für das Bauen auf Grundstücken, die nicht gekauft, sondern nach Erbbaurecht genutzt werden. Kommunen erkennen die Chance, einerseits Wohnungsbau anzuregen und andererseits Einfluss auf Quartiersgestaltung und Wohnungsmarkt zu nehmen (Seite 9).

In dieser Ausgabe nicht thematisiert, aber in der Vergangenheit immer wieder beschrieben hat die Redaktion modulares Bauen, serielles Sanieren, Etagenaufstockung und Dachausbau. Gegen alle Methoden lässt sich ins Feld führen, dass sie teurer sind, als das herkömmliche Bauen mit Steinen und Beton.

Gegen alle Wege und Optionen dürften sich Argumente finden lassen. Bedenkenträger haben enormen Einfluss, tragen dazu bei, dass sich unsere Gesellschaft selbst im Wege steht. Ich finde: So wie bei der klimafreundlichen Transformation von Millionen Gebäuden Technologieoffenheit bestehen muss, so sollten Bau- und Wohnungswirtschaft auch alle Methoden für den Bau von Wohnungen ergebnisoffen prüfen. Da hunderttausende Wohnungen in weiterhin wachsenden Ballungsräumen fehlen, braucht es viele Wege zum Ziel der Wohnungsmarktentspannung. Kostenvorteile stellen sich ein, wenn Methoden „in Serie gehen“. Also seid Unternehmer!

*Thomas Engelbrecht*

Chefredakteur

**huss**

HUSS-MEDIEN GmbH · 10400 Berlin

[www.ivv-magazin.de](http://www.ivv-magazin.de)

Redaktion: ☎ 030 42151-221 [thomas.engelbrecht@hussmedien.de](mailto:thomas.engelbrecht@hussmedien.de)

Anzeigen: ☎ 030 42151-206 [torsten.hanke@hussmedien.de](mailto:torsten.hanke@hussmedien.de)

Leserservice: ☎ 030 42151-325 [leserservice@hussmedien.de](mailto:leserservice@hussmedien.de)