



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-(Neu)Bautagung am 23. Oktober: Impulse gegen Stagnation und Bauflation

27.10.2023 Fachinformation

Rund 120 Teilnehmer*innen folgten am 23. Oktober 2023 der Einladung des BBU ins Novotel Berlin-Tiergarten und meldeten sich für diesen etablierten Klassiker unter den BBU-Tagungen an. Im Fokus der BBU-(Neu)Bautagung standen die Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die Bautätigkeit der sozialen Wohnungswirtschaft bewegt; diese sind zum Korsett geworden. Sie bremsen den Neubau aus; er befindet sich praktisch im Sturzflug. Für BBU-Mitgliedsunternehmen, die sich der Schaffung guten Wohnens für alle verschrieben haben, stellt die Situation einen Einschnitt bisher nicht gekannter Schärfe dar, der zu Priorisierung eigenen Handelns sowie zu Um- und Weiterdenken auffordert.

Maren Kern, Vorständin des BBU, brachte in ihren einleitenden Worten die aktuelle Lage auf den Punkt: Inflation, hohe Zinsen, explodierende Energiekosten, zusätzlicher Unterbringungsbedarf für Geflüchtete – und dies vor dem Hintergrund des russischen Angriffs auf die Ukraine sowie dem militärischen Konflikt in Gaza – sind zum Stresstest für unsere Gesellschaft geworden. Für das Wohnen als Teil der Gesellschaft übernehme die soziale Wohnungswirtschaft auch in herausfordernden Zeiten ihre Verantwortung. Doch gehe ihr in puncto Neubau „die Puste aus“, wenn Bundespolitik nicht endlich für eine auskömmliche Förderung des verlangten energetischen Umbaus Sorge. Der Berliner Landespolitik allerdings, vertreten durch Alexander Slotty, Staatssekretär für Bauen, sowie der Brandenburger Landespolitik, vertreten durch Rainer Genilke, Staatssekretär im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, sprach Maren Kern ihren ausdrücklichen Dank für die gute Zusammenarbeit aus. Gemeinsam werde man sich weiterhin für den Neubau einsetzen. Man müsse aber auch innovative Wege im Bestandsumbau gehen sowie das Thema Umnutzung mehr fokussieren.

Staatssekretär **Alexander Slotty** bestärkte in seinem Grußwort die Tagungsteilnehmer, sich weiter in der wachsenden Region Berlin-Brandenburg zu engagieren. Unter einer Vielzahl von Themen rief er u.a. die Lösung von Vorbehalten gegenüber dem Holz(hybrid)bau, das Schneller-Bauen-Gesetz, Erleichterungen in der Berliner Bauordnung, die Verfahrensbeschleunigung bei Genehmigungen sowie das Vorhaben einer schlankeren digitalisierten Verwaltung auf. Er lobte den guten Austausch mit dem BBU, wolle Impulse aus der Tagung für die politische Arbeit mitnehmen und bot ausdrücklich jederzeit Dialogbereitschaft an. Staatssekretär **Rainer Genilke**, auch in Vorjahren bereits gern gesehener Gast der BBU-Neubautagung, eröffnete seine Grußbotschaft mit deutlichen Worten: Wenn Zinsen und Preise anstiegen sowie der Fachkräftemangel wachse, dann sei die Refinanzierung in Gefahr und der Bau komme zum Erliegen. Einfacher werde es auch in Zukunft nicht und Warten auf zukünftig bessere Bedingungen sei für den sozialen Wohnungsbau keine Option. Es müsse weiterhin Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten angeboten werden können, um Neiddebatten zu vermeiden. Auch Rainer Genilke zeigte sich abschließend bereit, die Tagungsergebnisse gemeinsam auszuwerten.

BBU-Vorständin Maren Kern selbst führte als Moderatorin weiterhin durch die Tagung und **Reiner Nagel**, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, eröffnete die Reihe der jeweils halbstündigen Fachimpulse. Sein Vortrag spannte thematisch einen weiten Bogen, wobei er Rückbesinnung auf die Qualität von Bestehendem und dessen Nutzung, gute Planung und Vereinfachung hervorhob. So böte der Bauschutt Deutschlands bereits das Baumaterial für 400.000 nötige Neubauwohnungen, aber auch für den Bestand – würde man ihn nutzen, so stünde bereits bei einer einfachen EH-85-Sanierung die Investition in einem guten Verhältnis zur Energieeinsparung, und so sei ein nachverdichtender Umbau

nicht nur besser, sondern auch schöner als ein Ersatzneubau. Auch Folgereferent Prof. Taco Holthuizen, Geschäftsführer der eZeit Ingenieure Berlin stellte den Bezug zur Ressourceneffizienz her. 75 Prozent der nötigen Heizenergie könne heute sofort über Erneuerbare abgedeckt werden. Für Wärmeautarkie, die bei der Abkopplung von explodierenden Energiepreisen hilft, müsse kein EH-55-Standard inkl. massiver Dämmung angesetzt werden, sondern reiche die kluge Kombination bestehender Technologien wie Wärmepumpen, Speicher, PV und Solarthermie sowie Abwärmenutzung in Verbindung mit einer angemessenen Gebäudeoptimierung. Daher müsse CO2-Freiheit gefördert werden, nicht aber einseitig die maximale Optimierung der Gebäudehülle.

Ressourcenschonung und Nutzung von Vorhandenem war auch Tenor des Impulses von **Prof. Dr.-Ing Thorsten Stengel** der Fakultät Bauingenieurwesen an der Hochschule München. Neben der Qualifizierung und Quantifizierung von Abrissmaterial zur Wiederverwendung galt sein Blick vor allem dem Recycling-Beton, der seit Jahren bereits zwar gleichwertig zu Normalbeton ist – durch die Normierung aber behindert wird. Es sei nötig, bremsende Normen schnell abändern zu können, pflichtete ihm Maren Kern bei. Verschiedene Baustoffe und deren Qualitäten zu untersuchen, dem verschreibt sich auch **Ragnar Ruhle**, Geschäftsführer der B&O Bau und Gebäudetechnik – wenngleich in anderem Zusammenhang. In seinem Vortrag stellte er den Forschungscampus in Bad Aibling vor, auf dem kubaturgleiche Gebäude in Ziegel-, Holz- und Betonbauweise errichtet und in ihrer Bewirtschaftung verglichen werden. Über alle Ausführungsvarianten hinweg wurde auch festgestellt, dass monolithisches Bauen, die Trennung von Technik und Bauelementen, Vorfertigung sowie Lowtech zu Vereinfachung und somit Kostensenkung führen. Damit bot sich ein guter Übergang zum Abschlussvortrag durch GdW-Leiter Bauen und Technik **Fabian Viehrig**. Industrielle Vorfertigung, höhere Stückzahlen und Beschleunigung durch Vereinfachung wirken steigenden Baukosten entgegen. In diesem Sinne stellte er die Neuauflage der bestehenden „GdW-Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen“ vor. Mit Bau- und Projektfirmen wurden Rahmenvereinbarungen zu Planungs- und Bauleistungen für vom GdW definierte Gebäudetypologien abgeschlossen, innerhalb derer Wohnungsunternehmen bilaterale Verträge mit diesen Dienstleistern eingehen können. Baukosten lassen sich so auf 3.200 Euro pro qm im Mittelwert senken.

Nach fünf Stunden der Impulse, des Netzwerks und des Austausches dankte BBU-Vorständin Maren Kern allen Mitwirkenden und auch den Ausstellern für deren Unterstützung. Die Rahmenbedingungen für Bauen und Sanieren gleichermaßen seien aktuell extrem schwierig und von der Bundesregierung gebe es keine wirklich zielführenden Signale. Trotzdem sei sie mit dem Blick in die Zukunft zuversichtlich, und der BBU setze sich weiterhin für bessere Bedingungen im Neubau, aber auch beim Bauen im Bestand ein.

Foto: Tina Merkau



<https://bbu.de/beitraege/bbu-neubautagung-am-23-oktober-impulse-gegen-stagnation-und-bauflation>