

Wohnungsnot in Deutschland

Plattenbauten Sieht so die Lösung der Wohnkrise aus?

Grau, soziale Brennpunkte, Armut: Der Ruf von Plattenbauten ist schlecht. Doch nun werden sie wiederentdeckt, sogar Olaf Scholz fordert neue Viertel. Was bringt serielles Bauen?





Plattenbauten in Berlin-Mitte. In der DDR kam das industrielle Wohnbauprogramm in den 60er Jahren in Schwung. Knapp zwei Millionen Wohnungen wurden von 1970 bis 1990 auf diese Weise gebaut. Foto: imago classic

Von Luca Lang und Caspar Schwietering

Braun gestrichene Fassaden, dazwischen immer wieder Bäume. Auf zwei Parkbänken sitzen an diesem Vormittag vier ältere Herren, zwei rauchen. Die meisten Wohnblöcke in Leipzig-Paunsdorf sind erst gegen Ende der DDR fertiggestellt worden – in der WBS 70. Das ist die Abkürzung für die Wohnungsbauserie 70, die Hauptserie im Wohnungsbau Ost. Vulgo: Platte.

Plattenbauviertel wie Leipzig-Paunsdorf galten und gelten in Ost wie West als soziale Brennpunkte. Doch nun erlebt das Konzept wegen der Wohnungsnot in Großstädten und einer anwachsenden Bevölkerung ein Comeback. „Wir brauchen wahrscheinlich 20 neue Stadtteile in den meistgefragten Städten und Regionen – so wie in den 70er Jahren“, sagte Kanzler Olaf Scholz am Sonntagabend bei einer Veranstaltung der „Heilbronner Stimme“.

In Kürze

Bis Ende des Jahres werden in Deutschland **mehr als 700.000 Wohnungen fehlen**. Für die Bundesbauministerin ist das serielle Bauen die Antwort auf die Frage, wie jemals Anschluss an ihr Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr geschafft werden kann. Dafür will Geywitz auch die **Landesbauordnungen vereinfachen** – kein einfaches Vorhaben.

Der SPD-Politiker sieht weniger die gestiegenen Zinsen und Kosten, sondern fehlendes Bauland als das entscheidende Problem der Baubranche. Das Bauen auf der sogenannten grünen Wiese habe man in den vergangenen Jahren nicht gewollt. Es sei aber notwendig. Ein konkretes Programm hat Scholz nicht vorgestellt. Aber seine Worte sind ein Signal. Trotz der Debatten über Flächenverbrauch soll es wieder mehr Neubauviertel geben – errichtet mit vorgefertigten Teilen aus der Fabrik.

Wie in Leipzig. Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Kontakt“ hat viele der alten Platten in Paunsdorf im Bestand. Und auch eine neue. Das Gebäude hebt sich kaum von den anderen ab. Die Fassade hat eine ähnliche Farbe, in den Balkonkästen wachsen Geranien. Erst auf den zweiten Blick sieht man auf dem davorliegenden Parkplatz Ladesäulen für E-Autos, den kleinen Spielplatz vor der Tür.





Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) will 20 neue Stadtteile. Foto: imago/Chris Emil Janßen/IMAGO/Chris Emil Janssen

Auch dieses Haus gehört der Kontakt-Genossenschaft. Es wurde 2021 fertiggestellt – mit in Industriehallen vorgefertigten Bauelementen. Nur dass das heute nicht Platte, sondern „serielles Bauen“ heißt.

Aktuell herrscht in Deutschland massive Wohnungsnot. Laut einer Studie werden bis Ende des Jahres mehr als 700.000 Wohnungen fehlen. Für Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) ist das serielle oder modulare Bauen die Antwort auf die Frage, wie jemals Anschluss an ihr inzwischen illusorisches Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr geschafft werden kann.

Auch die großen Wohnungsbauunternehmen setzen wieder auf die Platte. Gerade hat ihr Spitzenverband GdW nach einem Wettbewerb 25 Modulbaukonzepte prämiert – und mit 20 Herstellern eine Rahmenvereinbarung geschlossen. Die Mitgliedsunternehmen des GdW sollen mit den vorgefertigten Modulen in den kommenden Jahren Tausende Wohnungen bauen.

„Mit dieser neuen Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen können Bauprojekte jetzt deutlich beschleunigt werden“, lobte Ministerin Geywitz. Die Unternehmen sparen Zeit, dank Vorfertigung und durchgeplanter Konzepte – und sie sparen Geld. Durch die Modulbauweise soll die durchschnittliche Angebotsmiete von 18 auf rund 14

Euro sinken. Für viele Bauprojekte soll das die Rettung sein.

Dafür will Geywitz auch die Bauordnungen vereinfachen. Mit den Ländern hat sie Typengenehmigungen vereinbart: Ist ein Modulbau einmal genehmigt, soll diese Genehmigung deutschlandweit gelten. Zudem einigten sich Bund und Länder auf der Ministerpräsidentenkonferenz Anfang November auf einen einfacheren „Gebäudetyp E“. Dieser kommt beispielsweise mit dünneren Wänden aus. Auch das senkt die Kosten.

Den aktuellen Hauptanspruch der Geschwindigkeit hat das Wohnhaus in Paunsdorf sogar übererfüllt. Beim Bau schaffte man ein Stockwerk pro Woche. Die Bäder in den Wohnungen wurden zum Teil als Module geliefert, fertig gefliest, mit eingebauten Waschbecken und Badewannen. Anders als in der DDR sind die Grundrisse heute flexibler. Und die Gebäudeteile bestehen nicht nur aus Beton: Für die tragenden Wände wurde Holz verwendet.

Bei den neuen Platten schafft man ein Stockwerk pro Woche

Auch Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Bundesverbands Wohnungswirtschaft, sieht im seriellen Wohnungsbau einen Teil der Lösung. Den Begriff „Platte“ will sie nicht verwenden. „Das serielle und modulare Bauen sehen wir eher als Haute Couture von der Stange“, sagt sie. Mit einem Minimum an Typen und Modulen könne eine maximale Variation an Grundrissen entstehen. „Vom klassischen Bauprozess bewegen wir uns weg hin zu einem Produkt.“ Dabei sei

nicht nur die Geschwindigkeit von Vorteil. Die serielle Bauweise sei besonders ressourcenschonend. Der Trend gehe, wie in Paunsdorf, zur Holz- oder Hybridbauweise.

Dabei muss auch gegen Vorurteile gekämpft werden. Neubauviertel, schnell hochgezogene erst recht, gelten als Betonwüsten und soziale Brennpunkte.

Trotz der niedrigen Qualität der Neubausiedlungen sei der industrielle Wohnbau eine auf die 1920er Jahre zurückgehende „progressive Idee“ gewesen, sagt Carsten Keller, Professor an der Universität Kassel im Fachbereich Stadt- und Regionalsoziologie. Breite Schichten konnten durch die neue fordistische Bauweise mit Wohnraum versorgt werden.

Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise entstanden nicht nur im Osten. Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs herrschte in ganz Europa Mangel an Wohnraum. Der bekannteste Verfechter der industriellen Bauweise war bereits in der Vorkriegszeit Ernst May, Chefplaner der Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“, die nach 1945 in Westdeutschland den Wiederaufbau mit Großbausiedlungen begann. Sie errichtete etwa die Parkstadt Bogenhausen in München, die Gartenstadt Farmsen in Hamburg und die Neue Vahr in Bremen.

In der DDR kam das industrielle Wohnbauprogramm in den 60er Jahren in Schwung. Knapp zwei Millionen Wohnungen wurden von 1970 bis 1990 auf diese Weise gebaut. „Die Siedlungen waren das Nonplusultra“, sagt Hendrik Bolz, der 1988 zur Welt kam und in Stralsund Knieper West groß wurde, ei-

nem Viertel, das nur „Platte“ genannt wurde. Bolz ist als Rapper „Testo“ Teil des Duos Zugezogen Maskulin und hat das Buch „Nullerjahre“ über seine Jugend im Plattenbauviertel geschrieben.

„Die Plattenbauten galten als modern, sauber und ordentlich“, sagt Bolz. Was ihnen aber nach der Wende kaum half: Auch Bolz' Siedlung wurde vom Sehnsuchtsort junger DDR-Familien zu einem Viertel, dem sich der soziale Abstieg einschrieb. Eines, das sich auflöste, weil die Menschen es in immer größerer Zahl verließen.

Viele zogen in die entstehenden Vorstädte oder in die Altstadt, die allmählich saniert wurde, erzählt er. Zurück blieben vor allem die, „bei denen nach der Wende nicht immer alles gut lief“, sagt Bolz. Auf die anfängliche Gemeinschaftlichkeit, die soziale Mischung in den Siedlungen, folgten Entmischung und Tristesse. Auch Stadtsoziologe Carsten Keller konnte bei seiner Untersuchung der Plattenbauviertel in den Nullerjahren diese Verarmungsprozesse und anschließende Ausgrenzung beobachten.

Einige Hundert Kilometer von Hendrik Bolz' Geburtsort entfernt sitzt Sigrun Kabisch in ihrem Büro im Leipziger Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung. Die Soziologin untersucht seit Jahrzehnten die größte Plattenbausiedlung der Stadt, Leipzig-Grünau. Unter anderem die Effekte der Privatisierung des Wohnraums, was in den meisten Fällen die Übernahme durch Konzerne bedeutete. Sie wehrt sich gegen undifferenzierte Stigmatisierung der Großanlagen.

„Entscheidend für die Zufriedenheit der Bewohner ist die Eigentümerstruktur“, sagt Kabisch über das heutige Leben in den Siedlungen. Denn gerade in den Wohnkomplexen, die weiterhin in genossenschaftlicher Hand liegen, sei die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung groß. Knapp 60 Prozent der Befragten in Kabischs letzter Studie von 2020 lebten in Grünauer Wohnungen, die noch in genossenschaftlichen Besitz sind. Vor allem die baulichen Strukturen wie der Schallschutz werden hier positiver bewertet als bei privaten Eigentümern, ebenso die Zusammensetzung der Mieterschaft. In den Genossenschaften fühlen sich mindestens drei Viertel der Menschen vollumfänglich wohl – beim größten privaten Konzern sind es nur 59 Prozent.

In Deutschland gibt es 20.000 Bauvorschriften

Zunächst aber müssten die neuen Viertel überhaupt entstehen. Bundesbauministerin Geywitz steht hier vor großen Herausforderungen. Dass Bauen in Deutschland teurer ist als in europäischen Nachbarländern, liegt unter anderem an dem ausufernden Regelwerk: Knapp 20.000 Bauvorschriften gibt es nach Angaben des Dachverbands der Branche, dem „Zentralen Immobilienausschusses“, viermal mehr als 1990. Der Bund will mit der Einführung des neuen Gebäudetyps E gleichsam die Uhr zurückdrehen – und das „Abweichen von kostenintensiven Standards“ ausdrücklich zulassen.

Das Problem dabei und ein Ärgernis der Branche ist: Jedes Bundesland hat eine eigene Bauordnung mit teilweise abweichenden Vorschriften für identische Bauaufgaben. Diese Hypothek des Föderalismus soll nun zumindest für den Gebäu-

detyt E aufgeweicht werden, indem die Länder ihre jeweiligen Landesbauordnungen vereinheitlichen. Dazu wird die Bundesregierung bis Ende dieses Jahres eine „Leitlinie und Prozessempfehlung“ für den Gebäudetyp E vorlegen.

Dass wirklich alle 16 Länder ihre Bauordnungen harmonisieren, bezweifeln nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre viele in der Baubranche. Bleibt es dabei, dass es etwa für Balkone oder Geländer unterschiedliche Vorschriften gibt, kann die Massenfertigung in der Fabrik nicht wirklich anlaufen. Der Kostenvorteil wäre dahin.

Die Bundesländer müssten ihre unterschiedlichen Interessen nun zugunsten einer bundesweiten Lösung zurückstellen, sagt Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie. „Wenn hier nicht endlich gehandelt wird, entwickelt sich die Wohnungsnot zu sozialem und damit auch politischem Sprengstoff.“

(Mitarbeit: Ralf Schönball)