

Gebäude / Umfeld

# Bauen in Berlin bis zu 17 Prozent teuer durch Novellierung der Berliner Bauordnung – heftiger Schlag gegen mehr bezahlbaren Neubau

Bauen in Berlin dürfte ab 2016 nochmal deutlich teurer werden. Hintergrund ist neben weiteren Verschärfungen bei der Energieeinsparung vor allem die im Dezember vom Senat verabschiedete Novellierung der Bauordnung. „Berlin braucht dringend bezahlbaren Wohnungsbau. Da ist das ständige weitere Schrauben an den Standards das völlig falsche Signal“, so Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.



Nicht nur bauen könnte 2016 bis zu 17 % teurer werden, auch die Kaltmiete müsste dadurch monatlich um 1,50 Euro pro Quadratmeter steigen. Foto Warda

Der Bau einer durchschnittlichen BBU-Neubauwohnung mit 75 Quadratmetern könnte ab 2016 bis zu gut 27.000 Euro mehr kosten. Gegenüber 2015 entspricht das einer Steigerung um bis zu 17 Prozent. Für die monatliche Nettokaltmiete im Neubau könnte das zu einem Anstieg um über 1,50 Euro pro Quadratmeter auf dann rechnerisch 12,50 Euro führen, eine jährliche Mehrbelastung je Mieterhaushalt von über 1.300 Euro. Kern: „Damit günstiger Wohnraum für alle entsteht, müssen die Baustandards sinken, nicht steigen.“

Miete bei rechnerisch  
12,50 Euro

## Mehrkosten von bis zu 27.000 Euro

Diese drohende Kostensteigerung wäre einzig das Ergebnis steigender staatlicher Neubauauflagen – vor allem im Zuge neuer Standards in der Berliner Bauordnung. Ihre nun ins parlamentarische Verfahren eingebrachte Novellierung sieht vor, dass ein Drittel aller Neubauwohnungen behindertengerecht barrierefrei errichtet werden soll. Ab 2020 sollen es sogar 50 Prozent sein.

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Aufgrund des höheren Flächenverbrauchs und des deutlich größeren Planungsaufwands bedeutet das für diese Wohnungen eine Baukostensteigerung um bis zu zehn Prozent bzw. rund 16.000 Euro pro Neubauwohnung. „Nach der kräftigen Anhebung der Grunderwerbsteuer im letzten Jahr soll mit der Novellierung der Bauordnung jetzt der nächste staatlich verordnete Kostensprung beim Wohnen folgen. Das ist ein heftiger Schlag gegen mehr bezahlbaren Neubau in Berlin“, kritisierte Kern.

Die am 1. Januar 2016 in Kraft tretende nächste Stufe der Energieeinsparverordnung verteuert den Bau sämtlicher Wohnungen um bis zu sieben Prozent – bei einer durchschnittlichen BBU-Neubauwohnung also um rund 11.000 Euro. Anders als bei der Landesbauordnung sei hierfür aber der Bund verantwortlich.

## Praxistaugliche Definition von „Barrierefrei“

Eine ausreichende Zahl behindertengerechter Wohnungen sei wichtig, unterstrich Kern. Gerade im Alter komme es dabei aber auf die Bezahlbarkeit an. Kern: „Behindertengerecht hergestellte Wohnungen sind teuer und die Grundrisse sowie Ausstattungsmerkmale bei nicht behinderten Mieterinnen und Mietern nicht sehr beliebt. Deshalb werden sie nach Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen wenig nachgefragt. Statt auf starre, teure Vorgaben sollte bei der demografiegerechten Ausstattung von Wohnungen deshalb besser auf flexible und individuelle Lösungen gesetzt werden.“

Deshalb setzen die BBU-Mitgliedsunternehmen bei ihrem Neubau auch vor allem auf die stufen- und schwellenlose Zugänglichkeit bis zur Wohnung, breitere Türen, bodengleiche Duschen und vergrößerte Bewegungsflächen. Kern: „Die Praxis zeigt, dass eine solche Ausstattung in den allermeisten Fällen völlig ausreicht. Im Einzelfall können dann auch weitergehende individuelle Lösungen umgesetzt werden.“ Vor diesem Hintergrund regte sie für die weitere Diskussion der Bauordnung eine praxisgerechte Definition des Begriffs „Barrierefrei“ an.

Dr. David Eberhart

## Wer ist der BBU?

Unter dem Dach des BBU sind rund 350 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind rund 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.



**Wir zeigen Sie von Ihren besten Seiten.**

Image-Kommunikation, Mietermagazine,  
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing for die Wohnungswirtschaft | Seit 1999