

Mai 2015

WISO

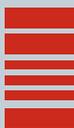
Diskurs

Expertisen und Dokumentationen
zur Wirtschafts- und Sozialpolitik

Bezahlbare und hochwertige Neubauwohnungen schaffen

Empfehlungen für Bauherren
und Politik





Fachdialog im Auftrag der Abteilung Wirtschafts- und
Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung

Bezahlbare und hochwertige Neubauwohnungen schaffen

Empfehlungen für Bauherren
und Politik

René Bormann
Arnt von Bodelschwingh
Antje Christmann

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Bezahlbarkeit	5
3. Handlungsempfehlungen für Bauherren	7
3.1. Kein Tabu bei kleinen Wohnungen und halben Zimmern	7
3.2. Barrierereduzierte Angebote intelligent mischen	7
3.3. Vermietungskonzepte erstellen	8
3.4. DIN-Normen verstehen und sinnvoll anwenden	8
3.5. Planung des Bauprozesses	8
3.6. Baugenehmigung	10
3.7. Ausschreibungen und Vergabe	10
3.8. Baurealisierung	10
3.9. Zwischenfazit	11
4. Handlungsempfehlungen für die Politik	12
4.1. Kooperationsverträge ermöglichen	12
4.2. Liegenschaftspolitik: Konzeptvergabe statt Höchstpreisprinzip	12
4.3. Stellplatzsatzungen lösungsorientiert gestalten	13
4.4. Baugenehmigungen beschleunigen	14
4.5. Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Bundes zweckgerecht einsetzen	14
4.6. Energiewende zusammenführen	14
4.7. Verkürzung, Vereinfachung und Schwellenwertanhebung bei Vergaben	14
4.8. Zwischenfazit	15
5. Ausblick	16
6. Literaturverzeichnis	17
7. Die Autor_innen	18

Dieser Fachdialog wird von der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung veröffentlicht. Die Ausführungen und Schlussfolgerungen sind von den Autor_innen in eigener Verantwortung vorgenommen worden.

Impressum: © Friedrich-Ebert-Stiftung | Herausgeber: Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung | Godesberger Allee 149 | 53175 Bonn | Fax 0228 883 9205 | www.fes.de/wiso | Gestaltung: pellens.de | Fotos: s. Copyrightvermerk im Heft | Druck: bub Bonner Universitäts-Buchdruckerei | ISBN: 978-3-95861-105-4 |

Eine gewerbliche Nutzung der von der FES herausgegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES nicht gestattet.

1. Einleitung

„Deutschland ist gebaut“ – unter diesem Schlagwort verlor der Mietwohnungsbau spätestens seit den 1980er Jahren in der Politik und Öffentlichkeit immer mehr an Bedeutung und verschwand sukzessive von der politischen Agenda. Auch temporäre Engpässe und lokale Anspannungen änderten daran nichts. Hinzu kam schließlich die Erfahrung, dass nach der Wende nicht nur ländliche Räume der neuen Bundesländer schrumpften, sondern auch in vielen Innenstädten Westdeutschlands die Einwohnerzahlen zurückgingen. Die Wohnraumförderung wurde deutlich modifiziert, etwa durch eine stärkere Bestandsorientierung und kürzere Bindungsfristen. Infolgedessen sinkt die Zahl mietpreisgebundener Wohnungen seit geraumer Zeit – und damit auch die Fähigkeit der öffentlichen Hand, selbst aktiv auf die Angebotsseite am Wohnungsmarkt einzuwirken.

In den vergangenen Jahren hat sich die Situation zum Teil jedoch dramatisch geändert: Zahlreiche Groß- und Universitätsstädte verzeichnen erhebliche Zuzugsgewinne, gleichzeitig ist vielerorts die Abwanderung in das Umland deutlich gesunken. Selbst dort, wo die Bevölkerungszahl stagniert, steigert der demografische Wandel durch eine fortgesetzte Verkleinerung der Haushalte die Nachfrage. Dennoch ist eine adäquate Ausweitung des Angebots bisher ausgeblieben: In vielen Städten sanken die Neubauzahlen in den vergangenen zehn Jahren auf historische Tiefstände, gerade in den unteren und mittleren Preissegmenten, dem Geschoss- und Mietwohnungsbau. Das aber bedeutet für viele Menschen, vor allem wenn ein Umzug notwendig wird, dass sie sich das Wohnen in ihren angestammten Stadtteilen nicht mehr leisten können und wegziehen müssen.

Der mittlerweile erhebliche Mangel an Wohnungen, besonders in großstädtischen Wohnungsmärkten, macht den Neubau von (Miet-)Wohnraum unverzichtbar. Zwei Wirkungsebenen greifen hier ineinander: Zunächst geht es um eine reine Ausweitung des Angebots, um über einen entsprechenden Mengeneffekt die Preisentwicklung zu dämpfen und möglichst zu stabilisieren. In diesem Zusammenhang hilft jede neue Wohnung bei der Marktentlastung. Die reine Erhöhung der Wohnungszahl reicht jedoch als Lösung nicht aus. Entscheidend ist, dass im Neubau auch bezahlbare Angebote für den tatsächlichen Bedarf im unteren und mittleren Preissegment entstehen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, heißt allerdings nicht Billigbau zu fördern. Denn gerade solche Wohnungen müssen langfristig bewirtschaftbar und auch rentabel sein. Das aber setzt voraus, dass bau- und haustechnische Lösungen nicht allein im Hinblick auf die eigentlichen Investitionskosten, sondern auch unter Berücksichtigung der Langlebigkeit und Betriebskosten ausgewählt werden. Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit sind also kein Widerspruch, sondern bedingen sich vielfach gegenseitig.

Für Wirtschaft und Politik stellt sich folglich die zentrale Frage, wie unter den gegebenen Umständen und Standards neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Neuere Studien, etwa von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2014) oder des Pestel Instituts (2014), unterstreichen die Relevanz dieser Fragestellung in der aktuellen öffentlichen Debatte.

Die Wirklichkeit beim Neubaugeschehen sieht derzeit allerdings anders aus: Begünstigt durch die Zinssituation und die weit verbreitete sogenannte Flucht ins Betongold wird in den

Städten insbesondere im gehobenen Marktsegment gebaut. Dieser Neubau entsteht überwiegend unter einer klaren Renditeorientierung. Hinzu kommt, dass insgesamt die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau immer schwieriger geworden sind. So setzt sich zunehmend die Auffassung durch, dass Neubau unter zwölf Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche nicht möglich sei. Diese Art der Kostendiskussion ist jedoch wenig zielführend. Denn im Widerspruch dazu finden sich auch unter schwierigen Rahmenbedingungen immer wieder Beispiele für deutlich preiswerteren Neubau.

Die Friedrich-Ebert-Stiftung hat sich daher entschlossen, mit Unterstützung der RegioKontext GmbH¹ der Frage auf den Grund zu gehen, wie in der Praxis ganz konkret preiswert gebaut wurde und wird. Gemeinsam wurden systematisch gute Beispiele tatsächlich realisierter Projekte für bezahlbaren Wohnungsneubau recher-

chiert, anhand derer während des Fachgesprächs „Bezahlbarer Wohnungsneubau“ im Dialog mit den Projektverantwortlichen konkrete, vom Wohnungsunternehmen beeinflussbare Stellschrauben für bezahlbaren Neubau ermittelt wurden.² Sechs Wohnungsunternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet nahmen an diesem Fachdialog teil. Vertreten waren sowohl kommunale als auch private Wohnungsunternehmen und eine Genossenschaft. Sie alle haben in den vergangenen Jahren in angespannten urbanen Wohnungsmärkten bezahlbare Wohnungsprojekte realisiert.

Das vorliegende Papier zeigt im Sinne einer Handreichung praktische Empfehlungen auf, wie in der Planung, während des Baus und im Betrieb Kosten reduziert werden können. Es richtet sich auch mit konkreten Empfehlungen an die Politik, wie Wohnraum preiswert und schnell neu geschaffen werden kann.

1 Bedanken möchten wir uns hier auch bei Lena Abstiens von der RegioKontext GmbH für die wertvolle Mitwirkung bei der Erstellung des vorliegenden Papiers.

2 Daher wurden die u. a. vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (2014) kritisierten Standards nicht infrage gestellt.

2. Bezahlbarkeit

Das Argument der Bezahlbarkeit dominiert zunehmend die aktuellen Diskussionen über die angespannten Wohnungsmärkte in deutschen Städten. Was dabei aber genau unter Bezahlbarkeit zu verstehen ist, muss zunächst geklärt werden. Denn Bezahlbarkeit heißt nicht notwendigerweise „preiswert“ und orientiert sich daher auch nicht allein am Quadratmeterpreis der Kaltmiete. Vielmehr hängt die Bezahlbarkeit von der konkreten Einkommenssituation, den absoluten Miethöhen und konkreten Bedarfen der einzelnen Haushalte ab. Wachsende Einkommens- und Vermögensunterschiede werden gerade auch beim zentralen Thema Wohnen spürbar – und haben unmittelbar auf die Lebensqualität Einfluss. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wächst, Mieten steigen und die Einkommensentwicklung des jeweiligen Haushalts damit nicht Schritt hält.

In vielen Städten steigen die Nettokaltmieten an, im Neubau ebenso wie im Wohnungsbestand. Wie andernorts auch kommen spürbar wachsende Energiekosten hinzu. In den Fokus rücken daher zunehmend die Gesamtausgaben für das Wohnen. Der viel diskutierte Quadratmeterpreis spielt hierbei jedoch nicht die Hauptrolle. Auswertungen von Immobiliengesuchen zeigen deutlich: Die von den meisten Suchenden angegebene Eingangsvariable ist die maximale absolute Kaltmiete. Diese Entscheidung fällt überwiegend abhängig vom Haushaltseinkommen – dem eigentlich bestimmenden Faktor bei der Wohnungssuche. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungssuchenden in der Regel eher implizit einen Einkommensanteil definieren, der für das Wohnen aufgewendet werden kann oder soll.

Neben dem Haushaltseinkommen und dem daraus resultierenden Anteil für Wohnkosten be-

stimmen aber auch quantitative und qualitative Bedarfe den Aspekt der Bezahlbarkeit. Haushalte sind unterschiedlich groß und unterschiedlich strukturiert. Die Nachfragenden übersetzen diese Bedarfe in bestimmte Anforderungen an die Wohnung – primär in einen quantifizierbaren Flächenbedarf. Zumindest im Hintergrund spielen aber auch weitere, dann eher qualitative Aspekte eine Rolle, etwa die Zimmerzahl und -größen, bestimmte Ausstattungsmerkmale wie die Größe des Bades, eine offene oder geschlossene Küche oder auch die Lage der Wohnung (z. B. im gleichen Stadtteil, um die Schule nicht wechseln zu müssen). Deutlich wird: Hier vermischen sich strukturell notwendige Aspekte mit solchen, die eher der individuelle Lebensstil bestimmt.

Damit sind die zentralen Determinanten für Bezahlbarkeit genannt. Quantifizierbar sind sie zumindest bezogen auf die Einkommenssituationen, die absoluten Miethöhen und (Flächen-) Bedarfe der Haushalte.

Für den einzelnen Haushalt kann mangelnde Bezahlbarkeit von Wohnraum sehr unterschiedliche Konsequenzen haben. Meist trifft sie einen Haushalt besonders dann, wenn der sich strukturell ändert (z. B. durch Geburt/Scheidung/Ausbildung) und veränderte Wohnerfordernisse eigentlich einen Wohnungswechsel notwendig machen. Dann kommt es typischerweise zu suboptimalen Ergebnissen wie dem Verbleiben in einer viel zu kleinen oder zu großen Wohnung oder auch die Wohnstandortentscheidung für eine eigentlich weniger geeignete Lage (z. B. mit langen Fahrwegen zur Arbeit).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich Bezahlbarkeit keineswegs allein anhand einer Quadratmetermiete bemessen lässt. Sie liefert allenfalls orientierende Hinweise. Mindestens ebenso

maßgeblich ist, dass ein Wohnangebot gut zur Bedarfs- und Einkommensstruktur des einzelnen Haushalts passt und auch Betriebs- und Nebenkosten als Faktor berücksichtigt werden. Damit wird einerseits deutlich, wie wichtig eine gute Kenntnis über künftige Nutzer(-strukturen) für die Planung und Realisierung bezahlbaren Woh-

nungsneubaus ist, andererseits bezahlbares, aber nachhaltiges Bauen unter Berücksichtigung von Betriebs- und Nebenkosten sowie der Langlebigkeit und Belastbarkeit der baulichen und technischen Lösungen erfordert. Regelrechter Billigbau rechnet sich nach Erfahrung der Fachleute nicht.

Gute Grundrisse, preiswerte Mieten und gestärktes Quartier



Bildquelle: WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

Bis 2016 lässt die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH in Köln-Porz ein Quartier mit 273 Wohnungen entstehen, von denen die meisten nicht größer als 64 m² sind. Besonders die Wiederentdeckung des halben Zimmers machte eine Nettokaltmiete ab 5,85 Euro pro m² möglich. Bei dem Projekt wurde auf sozial ausgewogene Strukturen, die generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglichen, Wert gelegt. So wurden Wohnungen für Demenzkranke und Behinderte, eine Kindertagesstätte sowie ein Quartierstreff eingerichtet. Die Baukosten belaufen sich auf 400 bis 1.000 Euro pro m².

3. Handlungsempfehlungen für Bauherren

In der praktischen Umsetzung stößt der Neubau von bezahlbarem Wohnraum auf eine Vielzahl von Herausforderungen. Wie also lässt sich bezahlbarer Neubau konkret realisieren? Die folgenden Empfehlungen für Bauherren sollen Handlungsspielräume eröffnen, mit diesen Herausforderungen umzugehen. Dabei wird jeweils eine spezifische Problemstellung betrachtet, um darauf aufbauend Lösungsrichtungen und die daraus resultierenden Vorteile aufzuzeigen.

3.1 Kein Tabu bei kleinen Wohnungen und halben Zimmern

Viele Normvorstellungen hinsichtlich der Wohnungsgrößen, insbesondere für Ein-Personen-Haushalte oder einer gleichförmigen Zimmeraufteilung, entsprechen nicht unbedingt der Nachfrage. Sie sind oftmals wenig geeignet, strukturelle Veränderungen der Nutzerhaushalte aufzufangen. Die Wohnungsgröße beeinflusst außerdem stark die absolute Miete.

Derzeit sind vor allem komprimierte und rationale Grundrisse gefragt. Großzügigkeit in der Wohnungsplanung tritt vielfach in den Hintergrund, besonders begehrt sind hingegen Wohnungen mit halben Zimmern (1,5-, 2,5-, 3,5-Zimmer-Wohnungen), weil darin ein flächen- und kostensparender Nutzengewinn gesehen wird. Zudem erhöht das halbe Zimmer die Flexibilität und somit die Verweildauer in den Wohnungen, sei es aufgrund längerer Selbstständigkeit älterer Personengruppen oder schwankender Haushaltsgößen.

Durch das Abrücken von Tabus (wie kompakte Wohnungen) lassen sich Bedarfe decken,

die bei den sonst üblichen Quadratmeterpreisen nicht zu befriedigen wären. Ein erhöhter Komfort durch bessere Ausstattung überwiegt häufig die möglichen Nachteile einer eher kleineren Wohnung oder einzelner kleiner Zimmer.

3.2 Barrierereduzierte Angebote intelligent mischen

Der verstärkte Ruf nach dem Bau barrierereduzierter Wohnungen ist zu begrüßen. Dennoch sind diese Wohnungen teurer, da sie mehr Fläche und Haustechnik benötigen. Der Bedarf besteht aber über alle Einkommenssegmente hinweg. Unbedingt zu vermeiden ist daher, dass barriere-reduzierte Angebote überwiegend im gehobenen Segment entstehen, auch wenn sie sich dort am ehesten rentieren.

Die bestehende Nachfrage nach bezahlbarem und barrierereduziertem Wohnraum macht deshalb die systematische Beimischung dieser Wohnangebote innerhalb von Neubauvorhaben unbedingt empfehlenswert. Die höheren Kosten dieser Wohnungen und die Maßgabe gemischter Quartiere legen nahe, sie integriert mit anderen Wohnungsangeboten und -konzepten zu betrachten und zu planen. So können solche Wohnungen zumindest teilweise querfinanziert werden und es wird ein aktiver Beitrag zu gemischten Quartieren in der Stadt geleistet. Das befördert auch die nachhaltige Nutzung von barrierereduzierten Wohnungen und sorgt für sozial ausgewogene Stadtteile, da Menschen, die auf solche Wohnungen angewiesen sind, nicht separiert werden.

3.3 Vermietungskonzepte erstellen

Wohnungen müssen die bestehende Nachfrage decken und damit bedarfsgerecht sein – und dazu gehören neben der Bezahlbarkeit auch weitere Aspekte der Ausstattung, Lage etc. Bedarfe und Wohnwünsche der Zielgruppe möglichst präzise und frühzeitig zu kennen ist ein Grundbaustein für gut ausgelastete Objekte mit einer hohen Wohnzufriedenheit. Grundlage dafür sind beispielsweise vorgeschaltete qualitative Bedarfsanalysen.

Es hat sich bewährt, im Vorfeld der Planungen Wohnungs- und Raumkonzepte mit den Vermietungsabteilungen abzustimmen. Das gilt insbesondere für Wohnangebote, an denen Mangel herrscht und die dringend benötigt werden. Eine enge Zusammenarbeit etwa mit den Vermietungsabteilungen im Hinblick auf die konkrete Nachfrage sichert eine hohe Planungsgenauigkeit und hilft, mangelnde Marktgängigkeit von planerischen Elementen zu vermeiden sowie Baukosten zu senken.

Passgenaue und bedarfsgerechte Ergebnisse werden vor allem dann erzielt, wenn fundierte Analysen zu nachgefragter Wohnungsgröße, Ausstattung und Grundriss in der Planung Berücksichtigung finden.

3.4 DIN-Normen verstehen und sinnvoll anwenden

Viele bauspezifische Regelungen sind für die Akteure nicht nachvollziehbar, insbesondere werden etliche DIN-Normen infrage gestellt. Unterschiedliche Normungsbereiche können sogar zueinander im Widerspruch stehen oder auch die gewünschten Ergebnisse konterkarieren. So ergeben Aspekte aus der Normung im Bereich des barrierefreien Bauens (DIN 18040) nach Aussage entsprechender kommunaler Fachbeiräte mitunter keinen Sinn für die konkreten Umstände vor Ort. Oftmals gehen die umfassenden Normvorgaben weit über die konkreten Bedarfe im Einzelfall hinaus, etwa wenn es um eine einzelne Zielgruppe geht. Beispielsweise werden in Wohneinheiten für Sehbehinderte und Blinde nicht primär ver-

breiterte Zimmertüren oder absenkbare Waschtische benötigt.

DIN-Normen sind laut Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.6.2007 in der Regel „keine Rechtsnormen (...), sondern nur private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter. DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben“ (BGH 2007). Weil die Einhaltung das Bauprojekt übermäßig verteuern würde oder eine effizientere Lösung zur Verfügung steht, kann es also durchaus geboten sein, bestimmte DIN-Normen kritisch zu hinterfragen. In der Praxis sollten die Verantwortlichen den Mut aufbringen, im begründeten Fall Normen auch einmal bewusst nicht einzuhalten.

3.5 Planung des Bauprozesses

Unklarheiten und nachträgliche Anpassungen in der Planung sind unkalkulierbare Kostentreiber. Wenn stark arbeitsteilig und mit verschiedenen Auftragnehmer- und Subunternehmen sowie Dienstleistungsfirmen gearbeitet werden muss, ist das nicht selten der Fall.

Integriertes und nachhaltiges Planen führt die Voraussetzungen für einen ökonomischen und rationellen Bauprozess mit den wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen zusammen: Systematische Grundlagenermittlung und eine ausführliche Aufgabenbeschreibung als Eigenleistung der Bauherren kann Baukosten senken und für eine angemessene Berücksichtigung von Vermarktungsaspekten sorgen. Folgende Punkte sollten dabei bedacht werden:

- Eine systematische Analyse der Neubaupotenziale und -flächen sollte unbedingt auch die Potenziale für baldiges Bauen ermitteln. Das verkürzt die Planungsvorläufe und damit die Kosten für Zwischenfinanzierung.
- Oft werden flexible Grundrisse als unverzichtbares Element für zukunftsfähige Wohnungen gefordert. Dem ist die praktische Erfahrung gegenüberzustellen, dass solche Grundrisse immer aufwändig sind, insbesondere wenn es darum geht, Strukturen zu ermöglichen, die auch

- nachträglich noch anpassbar sind. Stattdessen ist Flexibilität und Umzugsmanagement im Quartier gefragt. Die Praxis zeigt, dass entsprechende Win-win-Situationen auch im Dialog mit benachbarten Wettbewerber_innen und möglich sind.
- Jede Art von Systematisierung und Vereinheitlichung der Bauplanung senkt die Baukosten. Die konsequente Planung von mindestens drei bis vier Wohnungszugängen je Etage (sogenannte Drei-/Vierspänner) oder auch von „gestapelten“ Grundrissen mit möglichst ähnlichen konzipierten technischen Infrastrukturen sind hierfür gute Beispiele.
 - Auch bei haustechnischen Elementen ist schon in der Planung das Know-how derjenigen Akteure einzubeziehen, die später für Betrieb und Unterhalt zuständig sind. So lassen sich pragmatische Lösungen identifizieren und auf diese Weise auch der Aspekt möglichst geringer laufender Kosten im Betrieb berücksichtigen.
 - Qualität in der Bauausführung spart langfristig Kosten – und lässt sich schon in der Planung berücksichtigen. So kann mehr Dichtigkeit eines Gebäudes eine kostenwirksame geringere Dämmung ermöglichen, ohne dass Abstriche beim energetischen Standard gemacht werden müssen.
 - Die Qualität der Bauvorbereitung und -planung stellt einen zentralen Schlüssel für Bezahlbarkeit im Neubau dar. Unabhängig davon, ob Generalunternehmer beauftragt oder Gewerke einzeln vergeben werden, muss in der Projektsteuerung, wo alle Fäden zusammenlaufen, hochgradig sachkundig und integriert agiert werden.
 - Heute geht Neubau oftmals nicht mehr ohne eine Vielzahl an Beteiligten. Hier ist ein hohes Maß an integrierender Planung – und später auch integrierender Projektsteuerung – aufseiten der Bauherren erforderlich. Sie sollten stets wissen, was im Bauprozess gerade geschieht, und die Einhaltung eingangs festgelegter baulicher Standards überprüfen und gegebenenfalls nachfordern.
 - Durch die intelligente Energieplanung sind Kostensenkungen in Erstellung und Betrieb möglich. So trägt eine Optimierung des Primärenergiefaktors bei der Energieversorgung dazu bei, dass haustechnische Lösungen deutlich einfacher erfolgen können, ohne den energetischen Standard senken zu müssen. Investitionen in eine moderne und zukunftsfähige energetische Versorgung können durch effektive Verträge refinanziert werden.

Preiswertes Wohnen durch effiziente Grundrisse mit halben Zimmern



Bildquelle: SAGA GWG

SAGA GWG wird 2017 im Hamburger Stadtteil Langenhorn 58 Wohnungen mit öffentlicher Förderung fertigstellen. Hier werden insbesondere kleinere Wohnungen gebaut, die vielfach über halbe Zimmer verfügen. Die Wohnungen haben im Durchschnitt 59,4 m² und 2,5 Zimmer. Die Kaltmiete wird bei 6,10 Euro pro m² liegen.

3.6 Baugenehmigung

Die Herausforderungen bei der Genehmigung von innerstädtischem Mietwohnungsbau sind vielfältig. Oftmals stellt die Baugenehmigung durch die jeweilige Baubehörde eine erhebliche Hürde dar. Einzelne Genehmigungsbereiche können ganze Projekte aufhalten. Verbindliche Aussagen einzelner Fachplanungen im Vorfeld der Beantragung sind in der Regel jedoch nicht erhältlich. Zeitintensive Einzelfallentscheidungen erhöhen die Planungsunsicherheit, zumal Vorgaben aus früheren Genehmigungen nicht für neue Projekte in gleicher Weise unterstellt werden können.

Frühzeitiger, kontinuierlicher Dialog mit weiteren genehmigungsrelevanten Behörden und Einrichtungen (z. B. Umweltschutz, Feuerwehr etc.) unterstützt den Prozess und deckt rechtzeitig Genehmigungsrisiken auf. Bei größeren Vorhaben gibt es zudem positive Erfahrungen mit sogenannten Genehmigungskonferenzen. Hier werden die beteiligten Ämter nach entsprechender inhaltlicher Vorbereitung an einen Tisch gebracht, um alle offenen Fragen im direkten Dialog unmittelbar klären und abwägen zu können. Die Initiative für eine solche Genehmigungskonferenz kann durchaus auch vom Investor ausgehen.

3.7 Ausschreibungen und Vergabe

Durch die im Vergaberecht vorgeschriebenen Ausschreibungen von Bauaufträgen kommen oft für die Bauherren unbekannte Auftragnehmer_innen zum Zug. Daher muss das Vertrauen zu den ausführenden Firmen immer wieder neu aufgebaut werden. Gerade dann ist Engagement und häufige Abstimmung erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Vergabe von Bauaufträgen sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen: Grundsätzlich sollten alle externen Bauaufträge möglichst frühzeitig und gleichzeitig vergeben werden, da so die Kostensicherheit erheblich erhöht werden kann. Eine gleichzeitige oder zeit-

nahe Vergabe aller Aufträge gibt den beauftragten Firmen die Möglichkeit, die externen Aufträge komplett oder gewerkeweise zu übernehmen. Darüber hinaus ist zu empfehlen, Vergaben eher zum Jahresende anzusetzen, weil dann die Bauunternehmen ihre Jahresplanungen erstellen. Auf diese Weise lassen sich meist günstigere Konditionen realisieren.

3.8 Baurealisierung

Jede Verzögerung in der Ausführung ist stets über die Notwendigkeit der Zwischenfinanzierung bis in die finale Quadratmeterkalkulation hinein kostenwirksam. Der reibungslose und fristgerechte Bauvorgang ist damit wichtig zur Reduzierung der Zwischenfinanzierung.

Der Bauprozess erlebt eine permanente Ausweitung der Beteiligten, die jeweils eigene Aufgabenstellungen und Interessen haben. Entsprechend macht Wohnungsneubau in immer größerem Maße auch kommunikative Fähigkeiten notwendig.

Qualität in der Projektleitung und der Prozessqualität erfordert die Fähigkeit und Befähigung der Projektleitung, Entscheidungen fällen zu können: Breite Expertise und Sachkunde bei der Projektleitung und im Haus des Bauherrn sind ein wichtiger Erfolgsfaktor. Gerade wenn Planungs- und Bauleistungen extern erfolgen, muss der Bauherr jederzeit fachlich in der Lage sein, Lösungen zu beurteilen und Entscheidungen zu treffen. Nur dann können externe Planungs- sowie Architekturbüros konsequent von dem Bauherrn mit in die Haftung genommen und so die Ausführungsqualität sichergestellt werden. Auch bei Eigenleistungen ist die Fähigkeit zu fundierten Abwägungen und Entscheidungen unverzichtbar.

Konsequent eingeforderte Ausführungsqualität senkt letztlich die Baukosten, da etwa im energetischen Bereich ein – dann unnötiger – Mehraufwand an Bausubstanz und Dämmung entfällt.

3.9 Zwischenfazit

Bezahlbarer Wohnungsneubau ist eine Herausforderung an alle Beteiligte im gesamten Bauprozess, da nur eine gute Zusammenarbeit auch ein gutes – und das bedeutet: ein bezahlbares – Ergebnis produziert. Zu den wichtigsten Voraussetzungen für bezahlbares Bauen zählen insbesondere die folgenden drei Punkte:

- Die Angebotsplanung sollte umfassend und langfristig orientiert im eigenen Haus vorge-

nommen und kontinuierlich durch genaue Verfolgung der Nachfragepotenziale weiterentwickelt werden.

- Mit enger Einbindung der genehmigungsrelevanten Stellen ist das Baukonzept äußerst detailliert zu erstellen und sind die Aufträge frühzeitig und umfassend zu vergeben.
- Die Bausteuerung muss kompetent und engagiert durchgeführt und der Fortschritt und die Qualität des Baus kontinuierlich überprüft werden.

Geringe Nebenkosten durch Nutzung erneuerbarer Energien



2013 hat die Bremer Höhe e.G. die „Schnitterbaracke“ vor den Toren Berlins in der Gemeinde Panketal als Passivhaus in historischer Bauform wiedererrichtet. Dabei entstanden neun Wohnungen für verschiedene Haushaltstypen. Die Größe der Wohnungen berücksichtigte die unterschiedliche Nachfrage der Genossenschaft und reicht von 63 bis 130 m² verteilt auf zwei bis fünf Zimmer. Darüber hinaus sind zwei Wohnungen behindertengerecht gestaltet. Die Baukosten in Höhe

von ca. 2.300 Euro pro m² Wohnfläche führen zu einer Nettokaltmiete von 8 Euro pro m². Durch die hohe Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien wird die Bruttowarmmiete bei circa 10,50 Euro pro m² liegen.

Bildquelle: Bremer Höhe e.G.

4. Handlungsempfehlungen für die Politik

Obwohl Bauherren bei der Realisierung von bezahlbaren und hochwertigen Neubauwohnungen die Hauptaufgaben tragen, kann und muss auch die Politik zum Erfolg des Bauprozesses beitragen. Ihre konkrete und praktische Unterstützung ist ebenso notwendig. Vor dem Hintergrund der diskutierten Erfahrungen zum bezahlbaren Wohnraum wurden im Fachgespräch daher ebenfalls Handlungsempfehlungen für die Politik ausgearbeitet. Sie werden im Folgenden vorgestellt.

4.1 Kooperationsverträge ermöglichen

Die Frage von bezahlbarem Wohnraum ist nicht allein durch Neubau zu beantworten. Nur wenn auch der Wohnungsbestand, der in viel größerem Umfang für bezahlbare Wohnungsangebote sorgt, in die Ansätze miteinbezogen wird, kann eine wirksame Problemlösung gelingen. Es geht um eine effektive Nutzung vorhandener Ressourcen und die sinnvolle Einbindung des Wohnungsbestands, um Bezahlbarkeit zu realisieren.

Förderung ist ein dafür zentraler Ansatzpunkt: Die Möglichkeit mittelbarer Bindungen sollte künftig stärker genutzt und umgesetzt werden. Insbesondere das darauf basierende Modell der Kooperationsverträge muss in der Wohnraumförderung weiter verbreitet und ausgebaut werden, damit günstige geförderte Wohnungen innerhalb eines Wohnungsbestands flexibel umgeschichtet werden können. Positive Beispiele zeigen, dass gerade eine flexible Handhabung der Bindungen neue Möglichkeiten eröffnet. So muss etwa ein nicht mehr bedürftiger Bewohner einer gebundenen Wohnung nicht notwendigerweise aus dieser ausziehen. Vielmehr kann die Bindung auf eine andere Wohnung übertragen werden und die Mieterin bzw. der Mieter im angestammten Quartier

wohnen bleiben, während ihre bzw. seine Miete sukzessive an die Marktmiete herangeführt wird.

Voraussetzung für solche Modelle ist eine klare wohnungspolitische Positionierung der Kommune. Typischerweise geschieht dies in Form eines kommunalen Wohnraumkonzepts.

4.2 Liegenschaftspolitik: Konzeptvergabe statt Höchstpreisprinzip

Hält die Stadt Baugrundstücke vor, so werden diese derzeit meist nach dem Höchstpreisprinzip vergeben. Höchstpreise können nur Entwicklungsgesellschaften zahlen, die an maximalem Profit orientiert sind. Wohnungsbauunternehmen aber mit dem Anspruch, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen, wird dadurch der Zugang zu Baugrund erschwert.

Städte und Gemeinden sollten daher beim Verkauf von Liegenschaften das Instrument der Konzeptvergabe anwenden. Dabei wird der Verkauf des Grundstücks an die Erstellung und Umsetzung eines Nutzungskonzepts gebunden, sodass eine genauere Steuerung dessen, was auf der Fläche geschieht, möglich wird.

Eine weitere wichtige Rolle kommt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu. Gegenwärtig vermarktet sie die vorhandenen, oftmals für die jeweilige Stadtentwicklung strategisch wichtigen Gebäude- und Flächenressourcen überwiegend meistbietend. Diese Vermarktungsstrategie führt dazu, dass Wohnungsunternehmen mit Orientierung auf die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten im Wettbewerb um solche wichtigen Liegenschaften gegenüber rein renditeorientierten Unternehmen nicht bestehen können. Die vorherrschende Vergabepolitik fördert somit hochpreisige Marktsegmente.

Durch eine Neuausrichtung der Vermarktung seitens der BImA – etwa zum Verkehrswert oder in Form von Konzeptvergaben – könnte der Bund einen wichtigen Beitrag zu mehr Bezahlbarkeit des Wohnens leisten. Dazu müsste der Bund das BImAG ändern und die Konzeptvergabe ähnlich wie im Vergaberecht an sozialen Kriterien ausrichten. Gleiches sollte auch durch die Länder für die landeseigenen Liegenschaften umgesetzt werden.

Insgesamt würde der verstärkte Einsatz des Instruments der Konzeptvergabe solche Wohnungsbauunternehmen unterstützen, die Ansätze und umfassende Konzepte für die zu bebauenden Grundstücke haben und diese Flächen nutzen wollen, um breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum versorgen zu können.

4.3 Stellplatzsatzungen lösungsorientiert gestalten

Vorgaben, in welchem Umfang zu Gebäuden Stellplätze vorgehalten werden müssen, verteuern insbesondere in zentralen Stadtlagen den Wohnungs-

bau. Denn angesichts hoher Baulandpreise liegt die einzige Lösung in der Regel in einem teuren Tiefgaragenbau. Die Stellplatz-Zielzahlen für den Bereich des bezahlbaren Wohnungsneubaus zu mindern ist eine Aufgabe für die kommunale und die Landespolitik.

Auch auf lokaler Ebene ist im gegebenen Fall eine Diskussion über Stellplatzsatzungen anzustoßen. Egal ob Tiefgarage oder Parkplätze auf dem Grundstück: Der Verzicht auf kommunale Stellplatzverordnungen und die entsprechenden Stellplatznachweise machen den Neubau schlagartig günstiger. So können auch Kommunen und Genehmigungsbehörden unmittelbar auf die Kosten des Neubaus einwirken.

Städtische Konzepte, die eine bessere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ermöglichen, tragen nicht nur zum Umweltschutz bei, sondern reduzieren eben auch den Bedarf nach Stellplätzen. Kommunen sollten daher nicht auf der strikten Einhaltung der Stellplatzvorschriften beharren. Eher schon sollten sie Mobilitätskonzepte der Bauherren einfordern.

Integratives Wohnen für alle Generationen zu bezahlbaren Mieten



Bildquelle: WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

Bei der Wohnanlage „Kirschblüten carré“ in Hürth setzt die WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH auf eine gute Mischung im Quartier. Neben einer Kindertagesstätte und einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung entstanden 94 Wohnungen, die mit einer Nettokaltmiete von 5,25 bis 8,20 Euro pro m² den unterschiedlichen Bedürfnissen von Senior_innen, Student_innen und Familien gerecht wurden. Der Baupreis beträgt 1.750 Euro pro m² Wohnfläche.

4.4 Baugenehmigungen beschleunigen

Ein weiteres Hemmnis für den Wohnungsbau sind langwierige Baugenehmigungsverfahren. Insbesondere bei der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen müssen diese Verfahren von den Kommunen beschleunigt werden. Das ist eine Frage der Priorisierung, aber auch des Geldes: Hierfür müssen Kommunen finanziell und personell von Bund und Land befähigt werden. Zudem haben die Kommunen die Möglichkeit, besonders erwünschte Bauvorhaben, vor allem solche mit hohen Anteilen an geförderten Wohnungen, stärker zu unterstützen.

Mehr Dialog innerhalb der Verwaltung trägt zur deutlichen Beschleunigung im Genehmigungsverfahren bei. Sogenannte Verfahrensmanager_innen können Neubauprojekte spürbar voranbringen, sie müssen aber auch entsprechendes Know-how und Durchsetzungsmöglichkeiten innerhalb der Verwaltung mitbringen.

Ebenso effektiv können Genehmigungskonferenzen sein. Dieses Instrument ist zumindest bei größeren Vorhaben zu empfehlen. Es signalisiert der Investorin oder dem Investor zudem, dass auch die Kommune willig ist, das entsprechende Bauvorhaben aktiv zu unterstützen.

Vergabeprozesse könnten und sollten verkürzt und vereinfacht werden. Die Kommunikation zwischen Kommune und Bauherren sollte verbindlicher gestaltet werden, indem Kommunen mit Personal in qualitativer, quantitativer und finanzieller Hinsicht gestärkt werden.

4.5 Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Bundes zweckgerecht einsetzen

Seit der Föderalismusreform erhalten die Länder vom Bund Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Zwar ist es inzwischen zulässig, diese Mittel anderweitig einzusetzen, da die unmittelbare Zweckbindung für die Wohnraumförderung entfallen ist. Indem sie an einem entsprechenden Mitteleinsatz für die Wohnraumförderung festhalten, können die Länder an dieser Stelle ein wichtiges Bekenntnis für den sozialen

Wohnungsbau abgeben. Beispielhaft und begrüßenswert ist, dass mehrere Länder diese Mittel gezielt für Aufbau und Stärkung entsprechender Wohnungsbauvermögen nutzen und sie zum Teil sogar noch zusätzlich aufstocken (so z.B. Hamburg oder NRW).

4.6 Energiewende zusammenführen

Die Wohnungsunternehmen könnten bei der Energiewende eine wesentlich aktivere Rolle spielen. Wirksame Anreize müssen entstehen, um energetische Aspekte ganzheitlich in den Blick zu nehmen. Das gilt auch bei der Energieversorgung der Mieter_innen mit Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien, die von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer am Objekt generiert werden. Dazu würde mehr Konsistenz der relevanten Gesetze und Verordnungen (ENEV, EEG, EE-WärmG etc.) äußerst hilfreich sein. So ist es dem Hauseigentümer oft nur mit Umwegen möglich, am Objekt produzierte erneuerbare Energie direkt an die Mieterseite zu vermarkten und damit auch deren Energiekosten zu verringern.

Zudem stehen Kosten und Nutzen der Energieverbrauchserfassung im Niedrigenergiehaus unverhältnismäßig zueinander, da zum Teil die Uhrenmiete teurer ist als der erfasste Jahres-Energieverbrauch (pro Quadratmeter). Hier sollten gesetzliche Vorgaben angepasst werden, um überflüssige Kosten einsparen zu können. In diesem Kontext wird auch angeregt, über neue Modelle zur Warmvermietung – derzeit nur zulässig in Passivhäusern – nachzudenken. Das würde die Installation von erneuerbaren Energieträgern am Wohngebäude auch für die Vermieterin bzw. den Vermieter kalkulatorisch attraktiv machen.

4.7 Verkürzung, Vereinfachung und Schwellenwertanhebung bei Vergaben

Besonders europaweite Ausschreibungen führen zu zeitlichen Projektverzögerungen und bringen in der Regel kaum bessere Ergebnisse als die Direktvergabe.

Gerade die Ausschreibungspflicht für externe Planungsleistungen ist sehr problematisch, da eine örtliche Präsenz bei dieser Leistung für hohe Qualität unerlässlich ist. Die räumliche Entfernung zur Auftragsnehmerin bzw. zum Auftragnehmer ist für die Kommunikation mit dem Bauherren schwierig. Ortsfremde Auftragnehmer_innen kennen zudem nicht die örtlichen Abläufe mit der Kommune.

Um Vor- und Nachteile dieser Vergabeprozesse zu erfassen, sollte man die Ergebnisse europäischer Ausschreibungen exemplarisch in Fallbeispielen untersuchen und Handlungsempfehlungen für die Verfahrensdauer, Komplexität und Schwellenwerte ableiten.

4.8 Zwischenfazit

Neben den Bauherren haben also auch die Verwaltungen vor Ort und die Politik einen großen Einfluss darauf, ob und in welchem Umfang die Schaffung von bezahlbaren und qualitätsvollen Neubauwohnungen möglich ist. Nur wenn Politik und Verwaltung den Prozess unterstützen und

mit den Bauherren zusammenarbeiten, kann das stetige Ansteigen der Mieten durch Wohnungsmangel gebremst werden. Konkret bedeutet das:

- Vorschriften und Regeln müssen gegebenenfalls überdacht werden. Andernfalls ist in Kooperation mit den Bauherren nach Lösungen zur Anpassung zu suchen. Wohnungsunternehmen, die Willens sind, im unteren bis mittleren Preissegment bezahlbare und hochwertige Wohnungen zu bauen und zu bewirtschaften, sollten keine überflüssigen Steine in den Weg gelegt werden.
- Das Instrument der Konzeptvergabe ist verstärkt anzuwenden, um diejenigen Bauunternehmen zu fördern, die im Höchstpreisverfahren eventuell nicht konkurrieren könnten, aber die besseren Konzepte zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum haben.
- Die Genehmigungsprozesse sind zu beschleunigen, um somit den Bauprozess nicht zu verschleppen und die Kosten der Unternehmen zu reduzieren. Die Bearbeitung solcher Prozesse sollte angesichts der drängenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt durchaus Priorität in der Verwaltung einnehmen.

Preiswerte, kompakte Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen



Das städtische Wohnungsunternehmen ProPotsdam hat 2013 im Potsdamer Norden ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen errichtet, bei denen das generationsübergreifende, gemeinschaftliche Wohnen im Vordergrund steht. Mit kompakten, flächenreduzierten Wohnungen wurde zeitgemäßes Wohnen für unterschiedliche Haushalte zu bezahlbaren Gesamtmieten

ermöglicht. Um das gemeinschaftliche Wohnen zu stärken, wird unter anderem ein Gemeinschaftsraum kostenfrei zur Verfügung gestellt. Die Baukosten betragen je m² Wohnfläche 1.538 Euro.

Bildquelle: Krauter + Kling Architekten Berlin

5. Ausblick

Auch unter schwierigen Umständen wie komplexen Planungsprozessen, anspruchsvollen Auflagen und renditeorientierter Konkurrenz können Wohnungsbauunternehmen durchaus Neubauwohnungen mit einer Nettokaltmiete von unter zehn Euro pro Quadratmeter rentabel realisieren. Das hat der Fachdialog der Friedrich-Ebert-Stiftung gezeigt. Er ergänzt damit die öffentliche Diskussion um einen zentralen Blickwinkel, der ihr bisher gefehlt hat: die fachliche Expertise derjenigen, die tatsächlich bezahlbaren Wohnungsbau schaffen. Der Dialog hat aber nicht nur aufzeigen können, dass bezahlbarer und hochwertiger Wohnungsneubau machbar ist, sondern auch mit welchen Methoden dieser von den Unternehmen durchgeführt wird.

Bezahlbarer und hochwertiger Wohnungsneubau ist nur möglich, wenn alle beteiligten Akteure miteinander und nicht gegeneinander arbeiten und engagiert das gesellschaftliche Ziel verfolgen, die Wohnungsknappheiten zu lindern und den Mietanstieg zu bremsen. Für die Unternehmen bedeutet das oftmals, sich die notwendige Kompetenz überhaupt erst wieder anzueignen, um somit den Bauprozess von Planung über Durchführung bis zum Betrieb der Wohnung kompetent überwachen zu können.

Die Politik ist gefordert, die Wohnungsunternehmen, die im mittleren bis unteren Preissegment bauen wollen, mit enger Kooperation, be-

schleunigten Verfahren und Entgegenkommen in rechtlichen Auflagen zu unterstützen. Auch in Zeiten von Schuldenbremsen und knapper Ressourcen kann sich die Verwaltung mit Konzeptvergaben selbst als Initiator von Neubauprojekten einbringen. Darüber hinaus sollte die Politik die rechtlichen Rahmenbedingungen des Bauprozesses kritisch hinterfragen und mit der Zielsetzung, bezahlbaren Neubau zu ermöglichen, an Punkten wie Ausschreibungen und Stellplatzvorschriften eventuell überarbeiten.

Durch den Aufbau von Know-how und die Förderung des Dialogs zur Weitergabe von Erfahrungen zwischen Wohnungsbauunternehmen können auch Kammern und Verbände ihren Beitrag leisten. Der Fachdialog der Friedrich-Ebert-Stiftung und das hier vorliegende Papier können dafür ein Beispiel geben.

Die Schaffung von ausreichend bezahlbaren und hochwertigen Wohnungen in Deutschland ist möglich. Das erfordert jedoch, dass alle Beteiligten dieses Ziel erreichen wollen und sich dafür einsetzen; dass die Unternehmer die Realisierung von Neubauprojekten im unteren bis mittleren Preissegment beherrschen und das dafür notwendige Wissen mitbringen; und dass die Unternehmen bauen dürfen, also von staatlicher Seite benötigte Spielräume zugestanden bekommen und nach Kräften unterstützt werden.

6. Literaturverzeichnis

- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. 2014: Optimierter Wohnungsbau: Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, Bauforschungsbericht 66, Kiel.
- Bundesgerichtshof 2007: Urteil des VII. Zivilsenats vom 14.6.2007 – Aktenzeichen VII ZR 45/06, Karlsruhe, <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=8580651b88d136b3f9a77d31dc6fc7c8&nr=40531&pos=0&anz=1> (24.9.2014).
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) 2014: Ergänzte GdW Arbeitshilfe 74 – Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis, Berlin.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) 2013: GdW Arbeitshilfe 71 „Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger“, Berlin.
- Pestel Institut 2014: Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau, Hannover.
- RegioKontext GmbH 2013: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt – Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wohnungsknappheit leisten?, Berlin.
- Zentralverband des Deutschen Baugewerbes 2014: Quo vadis Baukosten: Was treibt und bremst die Baukosten? Bauen Heute, Berlin.

7. Die Autor_innen

René Bormann

Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der
Friedrich-Ebert-Stiftung

Arnt von Bodelschwingh

Geschäftsführer
RegioKontext GmbH Berlin

Antje Christmann

Referentin Stadtentwicklung und Wohnen
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Besonderer Dank für ihre Mitwirkung am Fachdialog der
Friedrich-Ebert-Stiftung gilt den Unternehmen:

Bremer Höhe e.G./Berlin;

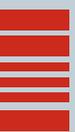
degewo AG/Berlin;

ProPotsdam GmbH;

SAGA GWG/Hamburg;

Wohnungsbaugesellschaft Rebien mbH/Hamburg;

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH/Düsseldorf.



Neuere Veröffentlichungen der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik

Wirtschaftspolitik

**Sozialkapital zwischen Stabilität und Wandel
Zum Einfluss von Wirtschaftskrisen und Konjunkturpolitik auf politisches und soziales Vertrauen**

WISO direkt

Außenwirtschaft

**Griechische Depression –
Wenn die Chefärzte versagen**

WISO direkt

Außenwirtschaft

Europäische Krise, Krisenpolitik und Solidarität

WISO direkt

Außenwirtschaft

TTIP oder Transatlantische Währungs Kooperation?

WISO direkt

Nachhaltige Strukturpolitik

Soziale Innovationspolitik für die Industrie 4.0

WISO Diskurs

Steuerpolitik

**Steuer- und Transferpolitik auf dem
Weg in die Sackgasse – eine Analyse der
Umverteilungswirkung**

WISO Diskurs

Arbeitskreis Mittelstand

**Modernisierungsoptionen für die
handwerkliche Selbstverwaltung**

WISO direkt

Gesprächskreis Verbraucherpolitik

**Die Umsetzung der Energieeffizienz-Richtlinie
unter Beachtung von Verbraucherinteressen**

WISO direkt

Arbeitskreis Innovative Verkehrspolitik

**Kommunikationsstrategien zur Beeinflussung
von Gesetzesinitiativen**

Am Beispiel des Luftverkehrssteuergesetzes

WISO Diskurs

Gesprächskreis Sozialpolitik

**Auf der Highroad – der skandinavische Weg
zu einem zeitgemäßen Pflegesystem**

**Ein Vergleich zwischen fünf nordischen
Ländern und Deutschland**

WISO Diskurs

Gesprächskreis Sozialpolitik

**Soziale Sicherung unter dem Brennglas
Altersarmut und Alterssicherung bei
Beschäftigten im deutschen Sozialsektor**

WISO Diskurs

Gesprächskreis Arbeit und Qualifizierung

**Zukunftsaufgabe Weiterbildung
Stand der Debatte und internationale
Anknüpfungspunkte zur Entwicklung
einer Arbeitsversicherung**

WISO Diskurs

Arbeitskreis Arbeit-Betrieb-Politik

Humanisierung der Arbeit braucht Forschung

WISO direkt

Arbeitskreis Dienstleistungen

**Gesellschaftlich notwendige Dienstleistungen –
gestalten und finanzieren**

WISO Diskurs

Gesprächskreis Migration und Integration

**Den demografischen Wandel durch Migration
gestalten – Möglichkeiten, Grenzen, Zukunftsperspektiven**

WISO direkt

Volltexte dieser Veröffentlichungen finden Sie bei uns im Internet unter

www.fes.de/wiso

