

Landeseigener Wohnungsbau in Berlin Erfahrungen aus der Planungspraxis

Philipp Wehage
DMSW Architekten

31. März 2025

DMSW Architekten

Wohnungsbau in Berlin

DMSW
Architekten

Architekten und Generalplaner
für Wohnungsbau in Berlin
seit 2004

Seit 2014 für Landeseigene
Wohnungsbaugesellschaften aktiv



Abb: Jan Bitter



Abb: Regina Weißkopf



Abb: Jan Bitter



Abb: Werner Huthmacher



Abb: Dawin Meckel

Warum ist Wohnungsbau teuer und langsam?

Warum ist Wohnungsbau teuer?

Baukostenentwicklung

- Standardanhebungen führen zu zusätzlichen Kostensteigerungen
- Unterschiedliche Preisentwicklung in den Leistungsbereichen wird durch Standardentwicklung beeinflusst

Handlungsfelder:

- Wärmeschutz,
- Barrierefreiheit,
- Schallschutz, u.w.

Aufgabe:

Hinterfragung der Standards

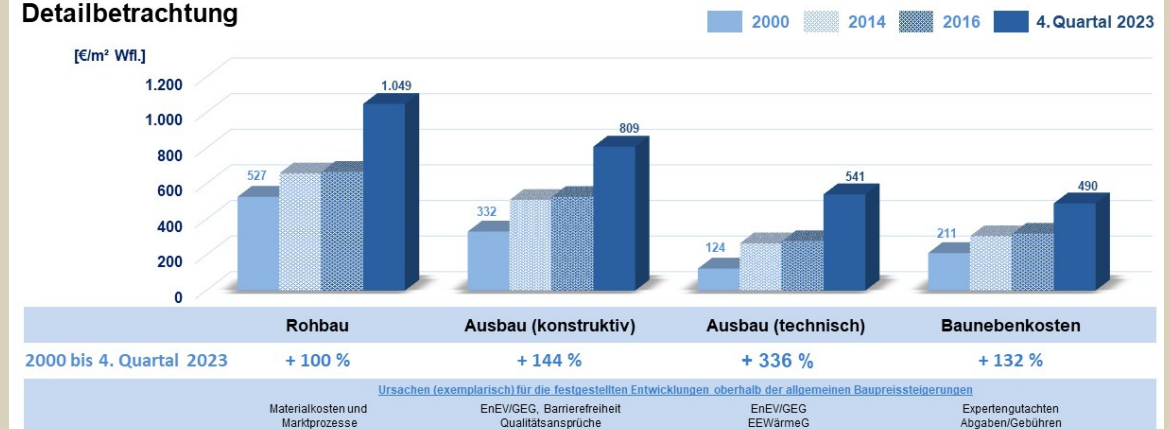
z.B. Gebäudetyp-e, Hamburg Standard etc.

Entwicklung in den Leistungsbereichen Prozentanteile der Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2023

Rohbau Q4 2023: 43,7 %							Ausbau Q4 2023: 56,3 %																
2,5	27,3	5,5	3,3	2,0	3,1		5,1	5,3	8,3	2,8	3,1	5,0	3,5	2,5	2,7	1,6	4,2	2,2	2,5	2,4	3,4	1,1	0,6
-0,2 %	-9,6 %	+0,4 %	-0,5 %	+0,1 %	-0,2 %		+0,7 %	+0,9 %	+4,6 %	+2,8 %	-1,0 %	+1,8 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,8 %	+0,2 %	+0,7 %	-0,5 %	+0,6 %	-0,2 %	+0,6 %	-0,2 %	+0,1 %
001 Estricharbeiten	002 Mauer-/Betonarbeiten	003 Bänkarbeiten	004 Zimmer-/Holzbaubarbeiten	005 Klempner-/Sanitärbaubarbeiten	006 Dachdecker-/Abdachungsarbeiten		007 Sanitäre Installation Obj.	008 Elektrische Installation	009 Heizungsinstallation	010 def. Be- und Entlüftung	011 Fliesenarbeiten	012 Tischlerarbeiten (außen)	013 Tischlerarbeiten (innen)	014 Trockenbau	015 Malerarbeiten	016 Schlossarbeiten	017 Balkone	018 Innenputz	019 Estricharbeiten	020 Bodenbelagsarbeiten	021 Küchen	022 Betonverkleben	023/024 Schließanlage/Baureinigung
2,7	36,9	5,1	3,8	1,9	3,3		4,4	4,4	3,7	0,0	4,1	3,2	3,6	2,7	3,5	1,4	3,5	2,7	1,9	2,6	2,8	1,3	0,5
Rohbau 2000: 53,7 %							Ausbau 2000: 46,3 %																

Quelle: ARGE eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen 2024

Entwicklung in den Leistungsbereichen Detailbetrachtung



Die mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile unter 36 Jahre reduziert.

Warum ist Wohnungsbau langsam?

Planungs- und Bauprozess

- Hohe Standards erfordern hohe Präzision
- Hohe Komplexität erhöht die Anzahl der Akteure und Prozesse,
- Regelwerke werden umfänglicher,
- Prozesse werden umfangreicher,
- Baulicher und zeitlicher Aufwand steigt.





Handlungsfeld:

- Verwaltung,
- Bauherrenschaft,
- Planungsakteure,
- Bauindustrie, u.w.

Aufgabe:

Optimierung und Beschleunigung z.B.
Schneller Bauen Gesetz, System. Bauen etc.

Quelle: Senatsverwaltung von Berlin 2024

Inhaltsverzeichnis	
Vorbemerkungen	
 Technische Baubestimmungen, die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind	
	Seite
A 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	7
A 2 Brandschutz	35
A 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz	56
A 4 Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung	59
A 5 Schallschutz	64
A 6 Wärmeschutz	67
 Technische Baubestimmungen für Bauteile und Sonderkonstruktionen, die zusätzlich zu den in Abschnitt A aufgeführten Technischen Baubestimmungen zu beachten sind	
B 1 Allgemeines	72
B 2 Technische Regelungen für Sonderkonstruktionen und Bauteile gem. § 86a Abs. 2 BauO Bln	72
B 3 Technische Gebäudeausrüstungen und Teile von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen, die die CE-Kennzeichnung nicht nach der Bauproduktenverordnung tragen	83
B 4 Bauprodukte und Bauarten, die Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, für die nach § 86 Abs. 4a BauO Bln eine Rechtsverordnung erlassen wurde	91
 Technische Baubestimmungen für Bauprodukte, die nicht die CE-Kennzeichnung tragen, und für Bauarten	
C 1 Allgemeines	95
C 2 Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für Bauprodukte nach § 22 BauO Bln	97
C 3 Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln bedürfen	143
C 4 Bauarten, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 16a Abs. 3 BauO Bln bedürfen	149
 Bauprodukte, die keines Verwendbarkeitsnachweises bedürfen	
D 1 Allgemeines	158
D 2 Liste nach § 86a Abs. 4 BauO Bln	158
D 3 Technische Dokumentation nach § 86a Abs. 2 Nr. 6 BauO Bln	162
Anhang A (SiTrR Bln)	163
Anhang B (Wohnformen-Richtlinie Berlin)	165
Anhang C (LoRüRL)	168
Anhänge 1-18 (MVV TB 2023/1)	180
Bezugsquellen	381
Anlage der VV TB Bln vom 12.01.2024	
Seite 2 von 385	

Teil		
Lfd. Nr.	Anforderungen an die Planung, Bemessung und Ausführung gem. § 86a Abs. 2 BauO Bln	Bestimmungen/Festlegungen gem. § 86a Abs. 2 BauO Bln
1	2	3
B 2.2.1.8	Bausätze für Gebäude aus Holz, Metall und Stahlbeton ¹	Anlage B 2.2.1/3
B 2.2.1.9	Vorgefertigte Raumzellen für Gebäude ¹	Anlage B 2.2.1/3
B 2.2.1.10	Bauteile aus Gipsplatten, Gipsplattenprodukten aus der Weiterverarbeitung, Gipsplatten mit Vliesarmierung, Gipsfaserplatten und Gipsplatten-Wandbaufertigteilen mit einem Kartonwabenkern	Anlage B 2.2.1/7
B 2.2.1.11	Leichte tragende Stahl-Holz-Dachelemente ¹	Anlage B 2.2.1/8
B 2.2.1.12	Dachelemente für Dacheindeckungen, Dachlichtbänder, vorgefertigte Lichtkuppeln aus Kunststoff	Anlage B 2.2.1/9
B 2.2.2 Unterdeckenkonstruktionen		
B 2.2.2.1	Gipsplatten-Deckenbekleidungen und Unterdecken	DIN 18168-1:2007-04
B 2.2.2.2	Abgehängte Decken mit Bauprodukten aus Faserzement bzw. mit zementgebundenen Bauplatten	Anlage B 2.2.2/1
B 2.2.3 Bauteile aus Dämmstoffen für den Wärme- und Schallschutz		
B 2.2.3.1	Werkmäßig hergestellte Schüttungen aus Schaumglasschotter	Anlage B 2.2.3/1
B 2.2.4 Lager		
B 2.2.4.1 - „Lager in Bauwesen“ gestrichen -		
B 2.2.5 Bauteile zur Abdichtung von baulichen Anlagen		
Bauliche Anlagen müssen nach § 13 BauO Bln so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser und Feuchtigkeit Gefahren oder unzumutbare Belastungen nicht entstehen.		
B 2.2.5.1	Dachabdichtungen aus Bitumenbahnen mit Trägereinlage	DIN SPEC 20000-201:2018-08 Abschnitt 5.1
B 2.2.5.2	Dachabdichtungen aus Kunststoff- und Elastomerbahnen	DIN SPEC 20000-201:2018-08 Abschnitt 5.3
B 2.2.5.3	Bauwerksabdichtungen aus Kunststoff- und Elastomer-Mauersperrbahnen	DIN/TS 20000-202:2020-11 Abschnitt 5.3
B 2.2.5.4	Bauwerksabdichtungen aus Bitumen- und Mauersperrbahnen	DIN/TS 20000-202:2020-11 Abschnitt 5.2
B 2.2.5.5	Bauwerksabdichtungen gegen Bodenfeuchte und Wasser aus Kunststoff- und Elastomerbahnen	DIN/TS 20000-202:2020-11 Abschnitt 5.3
B 2.2.5.6	Bauwerksabdichtungen gegen Bodenfeuchte und Wasser aus Bitumenbahnen	DIN/TS 20000-202:2020-11 Abschnitt 5.2
B 2.2.5.7	Abdichtungen von Betonbrücken und anderen Verkehrsflächen aus Beton aus Bitumenbahnen mit Trägereinlage	DIN/TS 20000-203:2021-03 Abschnitt 5
B 2.2.5.8	Flächenabdichtungen für Behälter und Nassräume mit flüssig zu verarbeitenden wasserundurchlässigen Produkten im Verbund mit keramischen Fliesen und Plattenbelägen	Anhang 15:2019-11, Abschnitt 2.5.1
B 2.2.5.9	Bauwerksabdichtungen aus polymermodifizierten Bitumendickbeschichtungen	DIN 18533-3:2017-07, Tabelle 2
Anlage der VV TB Bln vom 12.01.2024		
Seite 73 von 385		

Kostengünstiger Wohnungsbau für Landeseigene Gesellschaften in Berlin

DMSW
Architekten

Erfahrungen

Kostengünstiger Wohnungsbau

Beispiel Finsterwalder Straße

Arge DMSW mit GKKS als GP
für die Gesobau AG, 2022

Wohngebäude mit 84 WE
ca. 4512 m² WF

Kosten (KGR 300-400)
ca. 8,2 Mio EUR/ brutto

- Innovativer Wohnbau-Typus im Kontext des Märkischen Viertels Berlin
- kompakter Baukörper
- nicht unterkellert
- auf ehemaliger Parkhausfläche mit reduziertem Footprint
- effiziente, gestapelte Grundrisse
- zentrales Erschließungsatrium für 12 WE je Etage

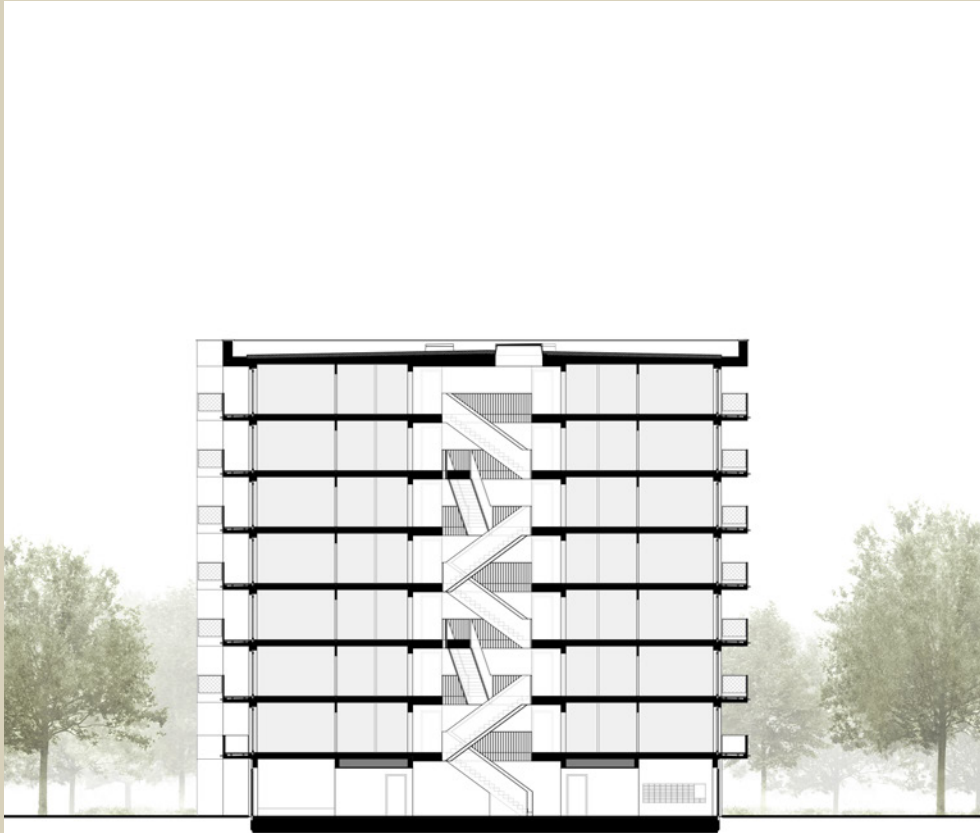
Abb: Dawin Meckel



Kostengünstiger Wohnungsbau

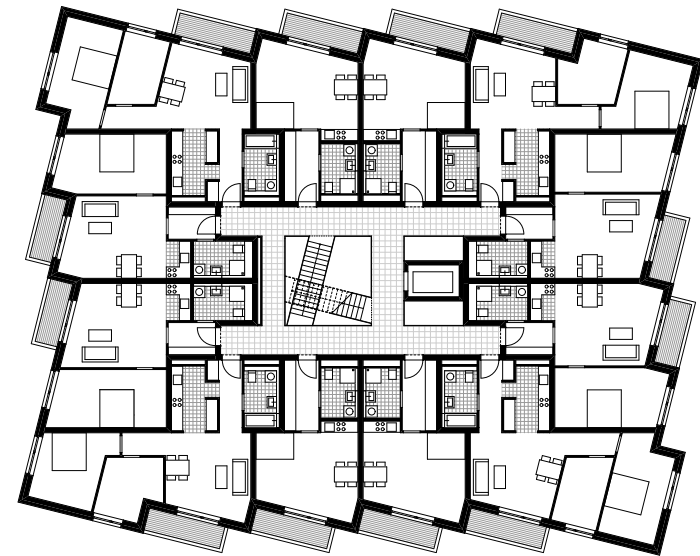
Beispiel Finsterwalder Straße

DMSW
Architekten



Schnitt

Abb: DMSW



Regelgeschoss

Kostengünstiger Wohnungsbau

Beispiel Finsterwalder Straße

DMSW
Architekten



Abb: Dawin Meckel



Kostengünstiger Wohnungsbau

Beispiel Stadtgut Hellersdorf

DMSW mit Arnold und Gladisch
als GP für die MIB Wriezen
für die Gesobau AG, 2022

Gemischtes Wohnquartier
(ca. 670 WE) mit Gewerbe
und Quartiers-Garage
ca. 45.000 m² WF/ NF

Kosten (KGR 300-400)
ca. 73 Mio EUR/ brutto

- 2. BF in Neuem Stadtquartier
- B-Pläne auf Grundlage städtebaulicher Rahmenplanung
- GÜ-Vergabe
- Planung im Team mit GÜ
- Zeitraum von Start Vergabeverfahren bis Fertigstellung ca. 3 Jahre
- Hoher Wiederholungsfaktor in individuellen Stadträumen



Abb: Werner Huthmacher

Kostengünstiger Wohnungsbau

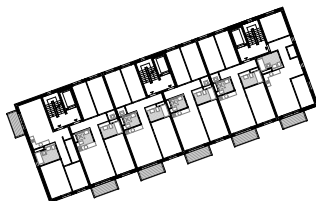
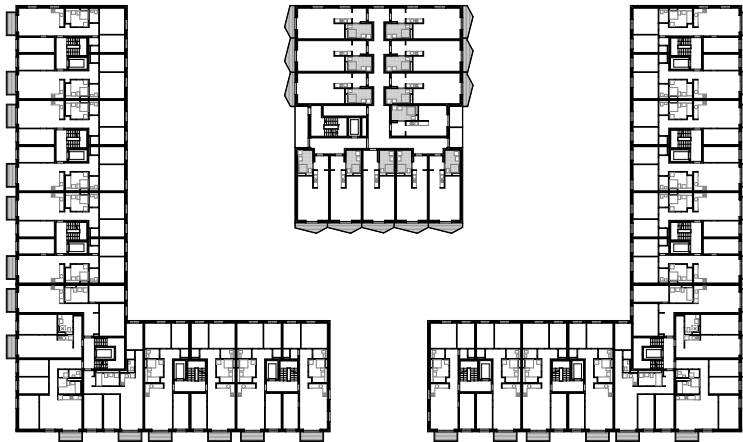
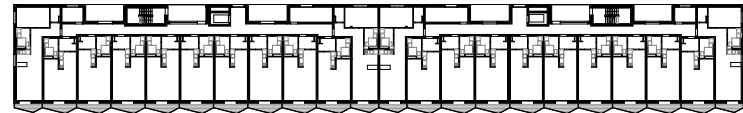
Beispiel Stadtgut Hellersdorf



Kostengünstiger Wohnungsbau

Beispiel Stadtgut Hellersdorf

DMSW
Architekten



Regelgeschoss Los 1

Abb: Arge DMSW mit AuG



Abb: Werner Huthmacher

Kostengünstiger Wohnungsbau

Beispiel Stadtgut Hellersdorf

DMSW
Architekten



Abb: Werner Huthmacher

Kostengünstiger Wohnungsbau für Landeseigene Gesellschaften in Berlin

Empfehlungen

Kostengünstiger Wohnungsbau für Landeseigene Gesellschaften in Berlin

Thesen zum Kostengünstigen Wohnungsbau

- Hinterfragen von Standards für kostengünstiges Bauen.
- Optimierung von Prozessen und Komplexreduzierung für schnelles Bauen.
- Wohnen im Quartier denken, um nachhaltig attraktive Stadträume zu schaffen und Folgefragen zu vermeiden.
- Vielfalt der Aufgaben braucht Vielfalt der Lösungen, die Festlegung auf einzelne Technologien und Verfahren werden Markt und Möglichkeiten eingrenzen.
- Systemisch Planen und Bauen bedeutet nicht nur Fertiglösungen anwenden. Je nach Technologie ergeben sich vielfältige Vereinfachungsansätze.