



Stefan Frey

Wie der Neubau beschleunigt werden könnte

Es läuft schleppend mit dem Wohnungsbau, denn die prognostizierte Zahl an Fertigstellungen wurde im vergangenen Jahr nicht erreicht. Anstatt 400.000 Einheiten wurden 295.300 errichtet, und in diesem Jahr könnten es noch weniger sein. Die Gründe sind hinlänglich bekannt, aber es gäbe Ansatzpunkte, die Fertigstellungszahlen mittelfristig zu steigern. Bauvorschriften könnten vereinfacht und für alle Bundesländer vereinheitlicht werden. BIM und serielles Bauen tragen ebenfalls zu einer Beschleunigung am Bau bei. Manchmal lohnt auch ein Blick in Nachbarländer, wie die Niederlande. Was darüber hinaus zu tun ist.

Aufgrund der Zinswende ist für Wohnungsunternehmen und Entwickler die Zeit, die für Planung und Bau vergehen, bares Geld wert. Je länger eine Maßnahme dauert, umso höher sind ihre Kreditkosten. Außerdem steigt das Risiko, dass die Ausgaben während der Planungsphase weiter klettern. Während in der Vergangenheit die Baukosten pro Jahr um 2,5 bis 3 Prozent stiegen, die die Entwickler gut einplanen konnten, erhöhten sie sich 2022 um über 16 Prozent. Diese unerwarteten und starken Erhöhungen können sie schwerlich einpreisen. Das führte bekanntlich dazu, dass viele Vorhaben auf Eis gelegt wurden. Im laufenden Jahr sank laut Hauptverband der Deutschen Bauindustrie der Auftragseingang für Bauprojekte um 40 Prozent.

Hinzu kommt, dass der Abverkauf, etwa von Neubaeigentumswohnungen, nicht mehr so rund läuft wie vor zwei Jahren, was ebenfalls die Kreditkosten der Entwickler erhöht. Mit potenziellen Käufern müssen mehr Besichtigungen und Beratungsgespräche durchgeführt werden, die die Vermarktung in die Länge ziehen. Öfter als früher scheitert bei Kaufinteressenten die Finanzierung, weil sie nicht über genug Eigenkapital verfügen und die höheren Zinsen eine Finanzierung vereiteln. Es wäre also zielführend, das Bauen zu beschleunigen. Ideen gibt es viele. Sie reichen von rechtlichen Vereinfachungen über weniger Bauvorschriften bis hin zu einer Beschleunigung, die durch BIM¹ und eine stärkere Verbreitung von seriellem Bauen geschaffen werden können.

Modulbauweise und BIM

Laut einer Studie von Ernst & Young verkürzt eine industrielle Vorfertigung den Bauprozess um bis zu 30 Prozent. Im Bereich Planung, Material und Personal lassen sich bei der Bauausführung insgesamt circa 15 bis 20 Prozent der Kosten einsparen. Die Anbieter von Modulbauten berichten, dass es ihnen besser gelingt, Personal für ihre Fabriken zu

finden als klassischen Baufirmen. Die Arbeit in einer riesigen Modulfabrik lässt sich genauer planen und strukturieren. Mitarbeitende sind nur beim Zusammenbauen der Module an der Baustelle den Wettereinflüssen ausgesetzt, nicht in der Vorfertigungsphase. Das macht diesen Job für viele attraktiver. Hinzu kommt, dass viele Messebauer, die während der Coronalockdowns ihre Jobs verloren haben, bei Modulherstellern eine neue Beschäftigung fanden. Wenngleich nicht übersehen werden darf, nicht für alle Gebäude modulares Bauen infrage kommt und dass es noch zu wenige Firmen gibt, die Modulbauen oder -sanieren flächendeckend anbieten.



Abb. 1: In Innenstädten ist es schwer, modular zu bauen, um damit das Bauen zu beschleunigen. Oft fehlt der Platz, um vorgefertigte Bauteile anzuliefern und zusammensetzen. Es kann nur konventionell gebaut werden. (Fotos: Bernhard Hoffmann)

¹ Building Information Modeling (BIM) ist ein digitaler Prozess, der den Lebenszyklus eines Projekts vom Entwurf über den Bau bis zur Betriebs- und Wartungsphase optimiert.



Zielführend wäre es zudem, wenn Bauvorschriften vereinfacht und die 16 Landesbauordnungen in Deutschland vereinheitlicht würden. Das könnte die Genehmigungsverfahren beschleunigen. Insbesondere beim Modulbau beziehungsweise seriellen Modernisieren von Gebäuden wäre es ein großer Schritt, wenn einmal genehmigte Musterbauten in allen Bundesländern realisiert werden könnten. Standardisiertes Bauen entfaltet seine größte Effizienz, wenn die einmal durchgeplanten Bauteile möglichst häufig nachgebaut werden, quasi in Serie gehen.

Nachweis ausreichender Belichtung statt starrer Abstandsflächen

Insbesondere bei Anbauten und Aufstockungen werden häufig Abstandsflächen zum Problem. Aber auch beim Neubau ganzer Gebäude könnte eine vereinfachte Regelung so aussehen, dass der Nachweis ausreichender Belüftung und Belichtung genügt, ohne dass sich Bauherren an starren Abständen orientieren müssen. Aufzüge, Balkone und Erker könnten von den Abstandsregeln befreit werden. Das würde innerstädtische Nachverdichtung erleichtern.

Auch Pkw-Stellplatzschlüssel könnten neu gedacht werden. Bei Neubauten in zentralen Lagen entfallen auf die Tiefbauarbeiten und die Erstellung der Tiefgarage ein Großteil der Baukosten. Außerdem verlängert ein komplexer Tiefbau die Bauzeit. Berlin verfolgt seit Kurzem einen innovativen Ansatz: Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wurde abgeschafft; es müssen lediglich Behindertenparkplätze für öffentlich zugängliche Gebäude nachgewiesen werden. Dies könnte als Blaupause für andere Städte dienen. In zentralen Lagen finden sich oft Büros, die in Zeiten einer stärkeren Homeofficeverbreitung weniger Stellplätze benötigen und diese an private Anwohner vermieten könnten. Auch zentrale Quartiersgaragen können als Ersatz für private Stellplätze dienen und zusätzliche Pkw aufnehmen.

Auch bei anderen Vorgaben, wie Barrierefreiheit, Energieeinsparung und CO₂-Verbrauch, sollte auf Quartiers-ebene statt in Einzelgebäuden gedacht werden. Das würde die Planung und den Bau vereinfachen und beschleunigen, weil vorhandene Gebäude und

Infrastruktur mitberücksichtigt werden. Die Zahl erforderlicher barrierefreier Wohnungen könnte auf Quartiersebene nachgewiesen werden. Das würde überdies den Flächenbedarf in einzelnen Gebäuden reduzieren. Beim Energieverbrauch auf Quartiersebene wären zwei Neuerungen sinnvoll: Besonders energieeffiziente Gebäude müssten die Defizite älterer Gebäude ausgleichen können. Zweitens sollte nicht nur der Energieverbrauch während des Gebäudebetriebs Grundlage für die energetische Einordnung von Gebäuden sein, sondern auch die sogenannte graue Energie, die in Bestandsgebäuden gebunden ist, in die CO₂-Berechnung einfließen, was die Klimabilanz eines Quartiers stark beeinträchtigen kann. Beispiel: Die Sanierung einer Bestandsimmobilie verbraucht wesentlich weniger CO₂ als ein Abriss und Neubau an gleicher Stelle. Auf der anderen Seite ist der Betrieb einer Neubauimmobilie wie ein Büro- oder Wohngebäude weitaus energieeffizienter als der Betrieb einer Bestandsimmobilie, an der kaum energetische Verbesserungen vorgenommen wurden.



Abb. 2: Der Verkauf von Wohnungen läuft schleppender als vor der Zinswende. An Gebäuden findet man wieder mehr Verkaufshinweise, wie beispielsweise Banner.



Graue Energie bei Klimabilanz von Gebäuden mitberechnen

Diese Komponenten – gebundenes CO₂ in Bestand und Verbrauch bei Neubau etwa für die Herstellung energieintensiven Stahls und Beton – sollten ebenbürtig behandelt werden. Die Berechnung der CO₂-Bilanz wäre fair, real und würde die Bedeutung von Bestandsgebäuden und ihre mögliche Ertüchtigung eher in den Vordergrund stellen.

Die Niederlande beschritt vor wenigen Jahren einen innovativen Weg: Alle Bebauungspläne wurden zu sogenannten Umgebungsplänen umgewandelt. Diese Entschlackung beschleunigte viele Vorhaben aus mehreren Gründen. In den neuen Katastern sind alle aktuellen Gebäude und ihre Nutzungen sowie Bauland und Baulücken auf Gemeindeebene aufgeführt. Diese digital vorliegenden Übersichten stehen nicht nur Planern und Entwicklern, sondern auch Bürgern zur Einsicht und Teilhabe zur Verfügung. Es wird ersichtlich, ob sich geplante Vorhaben auf die Umgebung und die Ziele der Stadt- oder Gemeindeentwicklung auswirken. Dabei kann jede einzelne Gemeinde in Abstimmung mit ihren Einwohnern Abweichungen von den Planungsvorgaben vereinbaren. Soll beispielsweise sozialer Wohnungsbau in der Nähe von Gewerbeflächen entstehen, kann die Kommune die Emissionswerte für den zulässigen Lärm erhöhen. Die Sozialwohnungen können in der Nachbarschaft entstehen, weil sie gesamtgesellschaftlich wichtig sind. In Deutschland mit einem recht starren Bau- und Planungsrecht wäre das aktuell kaum denkbar.

Digitale Bauanträge: Baden-Württemberg macht es vor

Nicht zuletzt aufgrund des Personalmangels in den Kommunen wird es vermutlich auch in Zukunft nicht dazu kommen, dass Bauanträge merklich schneller bearbeitet werden als aktuell. Eine Lösung könnte im digitalen Bauantrag liegen. Das Land Baden-Württemberg setzt auf diese Methode und will alle Bauämter in den nächsten Jahren digitaler machen. Neben einer Automatisierung und Beschleunigung der Abläufe könnten dabei auch Fehler bei der Antragstellung frühzeitig erkannt und korrigiert werden. Denn viel Anträge ziehen sich in die Länge, weil während der Bearbeitung versehentliche Fehler oder Ungenauigkeiten auftauchen, die vom Antragsteller korrigiert werden müssen.

In Deutschland wartet man im Schnitt für größere Vorhaben neun Jahre auf eine Baugenehmigung und braucht dann nochmals drei bis vier Jahre für den Bau. Laut Angaben der Statistikbehörde Destatis verlängerte sich zwischen 2020 und 2022 die durchschnittliche Dauer zwischen Antrag und Fertigstellung um zwei Monate.

Sicherheit bei Fördermitteln wäre wichtig

Zwar nicht direkt, aber indirekt könnte ein schnellerer Vertrieb den Wohnungsbau ankurbeln. Ein schneller Abverkauf beziehungsweise die zügige Vermietung von Wohn- oder Gewerbeflächen sorgen dafür, dass Bauträger, Wohnungsunternehmen und Projektentwickler schneller über die nötige Liquidität verfügen, um sich neuen Projekten zu widmen. Stockt hingegen der Vertrieb, füllt sich auch die Pipeline weiter mit geplanten, aber noch nicht angepackten Vorhaben.

Für mehr Planungssicherheit bei Verbrauchern, Bauträgern und Investoren würden Fördermittel mit einer zeitlichen Bindung beitragen. Stattdessen sind die meisten Fördertöpfe noch immer mit einer bestimmten Fördersumme ausgestattet. Ist diese aufgebraucht, gehen die Antragsteller leer aus. Das verunsichert viele, zumal es in den zurückliegenden Monaten mehrfach Fälle gab, bei denen die Mittel innerhalb weniger Wochen aufgebraucht waren. Mehr Sicherheit für alle Beteiligten sind Mittel, die an eine Deadline gebunden sind. Liegen bis dahin Anträge vor, werden diese bearbeitet und die Förderbeiträge garantiert ausgeschüttet.

Auch die Befreiung bestimmter Personengruppen von der Grunderwerbsteuer sollte angegangen werden. Diese Idee steht bereits im Koalitionsvertrag der Bundesregierung, umgesetzt wurde noch nichts. Bundesfinanzminister Christian Lindner brachte Ende Mai 2023 den Vorschlag mal wieder aufs Tapet. Er forderte die Länder auf, beim privaten Erstkauf von selbst genutztem Wohnraum auf die Grunderwerbsteuer zu verzichten. Denn diese Steuer, die in einigen Bundesländern bei bis zu 6,5 Prozent vom Kaufpreis liegt und die von Käufern aus Eigenmitteln bezahlt werden muss, verhindert häufig den Immobilienkauf. Für eine solche Reform der Grunderwerbsteuer wäre die Zustimmung des Bundesrats nötig – der sich allerdings noch nicht mit dem Thema befasste.



Stefan Frey

Vorstand der Immobilien-Projekt-Management AG, Köln