

# Höchste Zeit für frischen Wind in Bauämtern

Bauwirtschaft wünscht sich kürzere Planungsvorlaufzeiten – oder wurde womöglich schon zuviel entschlackt?

**pn. Die Auftaktveranstaltung des „Internationalen Holzbauforums“ (IHF 2017) am 6. Dezember befasste sich thematisch mit der Positionierung des Holzbaus in der Bauwirtschaft. Dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen bereits zum Positiven geändert haben, belegte Moderator Christoph Starck (Geschäftsführer von Holzwirtschaft Schweiz) mit dem internationalen Wettrennen um das höchste Gebäude mit Holz im Tragwerk, der in vollem Gang ist und jedes Jahr neue Stockwerksrekorde erwarten lässt. Der Vormittag sollte aber auch Denkanstöße für die Wohnungsbaupolitik liefern. Schließlich ist das „IHF“ in Garmisch immer eine gute Bühne, um Ideen aus den Nachbarländern bei uns vorzustellen.**

**D**erartige Denkanstöße lieferte die Niederländerin Wendy Verweij vom Projektentwickler BPD Europe, Frankfurt/Main als erste Referentin des Tages. Sie widmete sich dem wichtigen Thema „Bezahlbarkeit von Wohnraum“\*. Und sie überraschte damit, dass man in ihrem Unternehmen die Ursachen dafür, dass Wohnraum für zunehmend mehr Menschen schwer bezahlbar wird, nicht etwa bei hohen Bodenpreisen und ineffizienter Bauproduktion sieht, sondern bei Randfaktoren wie Planungszeiten, Gebühren, Provisionen und Steuern. Kritisch äußerte sich Verweij auch über das Festhalten an den (nicht harmonisierten) Bauordnungen der deutschen Bundesländer.

Nicht so ganz klar wurde hingegen ihre Positionierung zur staatlichen Einflussnahme ihres Heimatlandes (Nie-

derlande) auf den Wohnungsmarkt: Dessen finanzielle und steuerliche Förderung des Wohnungsmarktes begrüßte sie, andererseits empfahl sie auch als Beispiel für Deutschland dessen Initiativen für einen Rückzug des Staates durch Abbau von Bauvorschriften und vereinfachte Genehmigungsverfahren, um bei Vorhaben schnell voranzukommen. Liegt die Lösung nun bei der Beschneidung des Schutzes von Einzelinteressen zum Wohle des Gemeinwesens (d. h. mehr staatliche Einflussnahme) oder eher bei weniger Staat durch Abbau von Vorschriften, niedrigeren Steuern und geringeren Gebühren?

Die Firma BDP, für die die Referentin arbeitet, wurde 1946 in den Niederlanden als Initiative dreier Bauamtsmitarbeiter gegründet. Nach dem Krieg war die Wohnungsnot groß. Das Geschäft der BDP-Vorläufer fußte auf dem Einsammeln privater Spareinlagen in einer Bausparkasse, an der sich später 27 Gemeinden beteiligten. Kurioserweise

wurde der erste EFH-Typ der Initiative „Ruinen“ genannt, der bereits 1947 im gleichnamigen Dorf etwa 140 km nordöstlich von Amsterdam entstand. Das Konzept kam an, erhielt vom Staat grünes Licht, machte in den Niederlanden Schule und entwickelte Eigendynamik bei der Schaffung von Wohnraum.

Nun hat Deutschland derzeit nicht das Problem, dass nicht gebaut würde. Wohl aber eines, dass innerstädtische Konversionsflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten in den wirtschaftlich starken Regionen, auf die sich die

Wohnungsnachfrage konzentriert (lt. Institut der Wirtschaft, Köln, in Deutschland 380000 Einheiten pro Jahr), nicht ausreichen, wie die Referentin anmerkte. Es werde einfach nicht genug gebaut, außerdem zu teuer. Nicht nur, weil vielerorts deutlich weniger als der momentanen Nachfrage entsprechend erstellt werde, sondern auch, weil die Planungsprozesse zu lange dauerten und sich innerstädtischer Baugrund durch Nutzungskonkurrenz (Wohnen mit Gewerbe) verteuere.

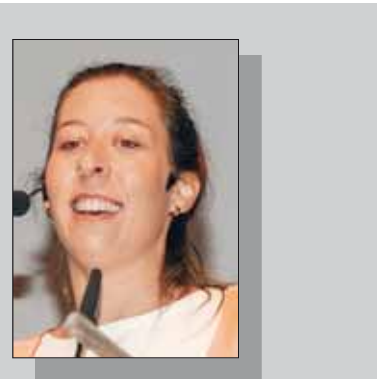
Verweij schlug auch den Bogen zur Finanzkrise 2008, die in den Niederlanden eine Krise am Wohnungsmarkt auslöste. Durchaus bedenkenswert ist der Vorschlag der Referentin, sich in Deutschland an der Arbeitsgruppe „Entschlackung“ ein Beispiel zu nehmen, die das niederländische Innenministerium 2009 installiert hatte, um dem schwächelnden Wohnungsbau auf die Sprünge zu helfen ([www.ontslakkengemeente.nl](http://www.ontslakkengemeente.nl)): In Pilotprojekten wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen kritisch (und wissenschaftlich von der TU Delft begleitet) unter die Lupe genommen. Gesunder Menschenverstand sollte bei Bauprojekten wieder stärker in den Vordergrund rücken. Ihr Vorschlag dürfte sich aber weniger an die Verwaltungen direkt gerichtet haben, als vielmehr an die Koalitionsverhandler und die Politik in Deutschland.

Die Bauvorschriften wurden in den Niederlanden auf behindernde, auch widersprüchliche Elemente hin überprüft und die Zahl der Regeln verringert. Vor allem wurden aber auch die Arbeitsweisen in den Baubehörden ge-



» Der Brandschutz sollte nicht mehr kosten, als er Nutzen bringt. «

Ernst Bischofberger



» Wir sollten mehr Großsiedlungen am Stadtrand ausweisen. «

Wendy Verweij

\* nachzulesen im IHF-Tagungsband (Band 1) 2017

## Höchste Zeit für frischen Wind in Bauämtern

Fortsetzung von Seite 67

Niederlanden. Verweij wies aber auch auf deutsch-niederländische Unterschiede bei Besteuerung, (Grunderwerbssteuer, Steuererstattung), bei Honoraren (Makler) und Gebühren (Notariat und sonstige) hin. Die monatliche Belastung für einen Erwerber einer neuen 80 m<sup>2</sup>-Bausträgerwohnung in Köln sei (bei gleichem Kaufpreis) allein dadurch deutlich höher (um über 30 Euro) als die eines Käufers in Amsterdam. Und den Einstieg in Wohnungseigentum empfindet Verweij schon für die Niederlande als schwer genug.

Verweij, Vertreterin eines großen Gebietsentwicklers, empfahl, zur Lösung des Wohnraummangels in Ballungsräumen wieder verstärkt Großsiedlungen am Stadtrand auszuweisen. Mit guter Planung und mit moderner, optimierter Versorgungs-Infrastruktur lasse sich vieles leichter und günstiger umsetzen als im Bestand. In den Niederlanden funktioniere das, wie sie am Beispiel des 2500 ha großen Entwicklungsgebiets „Leidsche Rijn“ in Utrecht zeigte. Die deutsche Wohnungspolitik distanzieren sich aber von der Entwicklung großer Areale, stellte Verweij fest.

### Schweiz hat den Gebäudebrandschutz auf Wirtschaftlichkeit gestutzt

Die Gleichstellung des Holzbaus im hoheitlichen Brandschutz der Schweiz war Thema von Ernst Bischofsberger aus Waldstatt. Bischofsberger ist Präsident der Technischen Kommission Brandschutz bei der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen. Auch an diesem Beitrag spürte man, dass im Ausland gefühlsmäßig überregulierte (und dadurch sehr kostenintensive) Bereiche wie der bauliche Brandschutz auch „mit Augenmaß“ betrieben werden kann, d.h. nicht mehr „so gut wie möglich“, sondern nur noch „so gut wie nötig“. In der Schweiz ist nun mehr Eigenverantwortung gefragt, und zwar sowohl bei den Planern und Handwerkern als auch bei den Betreibern. Letztere sind für die Funktionstüchtigkeit des Bauwerks über seine gesamte Nutzungszeit verantwortlich.

Der Rückgang der Feuerschäden seit 1987 in der Schweiz habe laut Bischofsberger ein Niveau erreicht, das langfristig nicht mehr deutlich zu senken sei, weil ein bestimmter Schadenssockel selbst mit noch so umfangreichen Vorsichtsmaßnahmen nicht zu verhindern sei. 2015 wurden daher die seit über 12 Jahren harmonisierten Brandschutzvorschriften der Schweiz überprüft. Der vorbeugende Brandschutz sollte volkswirtschaftlich nicht mehr kosten, als er Nutzen bringt.

Beim Personenschutz wurden keine Abstriche gemacht, beim Schutz von Sachwerten hat man sich dagegen auf ein etwas niedrigeres Sicherheitsniveau geeinigt. Da in die Revision sehr viele Kreise (etwa 80 Organisationen) eingebunden waren und trotz der Zahl von 4000 Änderungsanträgen Konsens erzielt werden konnte, genießt sie bei den Beteiligten hohe Akzeptanz. „Veränderungen erzeugen Angst. Die bekämpft man, indem man das Wissen verbessert“, berichtete Bischofsberger. Und das in einem Land mit 26 Kantonen, in denen außerdem noch mehrere unterschiedliche Sprachen gesprochen werden. Mit Blick auf Deutschland müssen föderale Strukturen also kein Hindernis sein.

Für den Holzbau in der Schweiz, der bis 2005 auf drei Geschosse beschränkt war, ergaben sich mit der Brandschutzvorschriften-Revision von 2005 Erleichterungen, sodass bis zu sechs Geschosse hoch in Holz gebaut werden durfte. Basis war ein Qualitätssicherungssystem des Dachverbands „Lignum“. Weil sich die Holzbauunternehmen verantwortungsbewusst zeigten und sich der Rückgang bei den Schäden fortsetzte, wurden bei der Revision 2015 für Holz weitere bedeutende Liberalisierungsschritte umgesetzt. Die Nicht-Brennbarkeit der Tragkonstruktion wurde generell gestrichen, Holz als Material den übrigen Baustoffen somit weitgehend gleichgestellt, abgesehen von wenigen Ausnahmen im Fluchtwegebereich. Die

Länge der Fluchtwege wurde auf 35 m heraufgesetzt, die Forderung nach Schaffung von Brandabschnitten in Einfamilienhäusern wurde gestrichen. Gebäude bis 30 m Höhe (in der Regel Achtgeschoss) können somit generell in Holz gebaut werden, auch Hochhäuser (in der Schweiz ab 30 m), aber mit alternativen Brandschutzmaßnahmen (Sprinkleranlagen). Im Jahr 2015 steht die nächste BSV-Revision an. Dabei soll der Blick stärker auf die Brandrisiken gerichtet werden.

### Wien: auf gutem Weg zu mehr Holzbau in der Stadt

Andreas Meinhold, Mitarbeiter der Stadtbaudirektion Wien, berichtete beim IHF-Auftakt über den Stand des Holzbaus in der Hauptstadt. Ein Großteil des österreichischen Holzbaus konzentrierte sich derzeit auf die Metropolregion, weil die Stadt attraktiv sei und die Einwohnerzahl (1,8 Mio.) weiter wachse (geschätzt 2 Mio. Einwohner bis 2025). Allerdings verfüge die Stadt kaum noch über Erweiterungsflächen und die Nachverdichtung sei schwierig. Meinhold berichtete von Holzbaupro-



» Bei den Brandschutzvorschriften wurde kräftig entschlackt. «

Andreas Meinhold

jekten in den letzten fünf Jahren mit einem Bauvolumen von 500 Mio. Euro alleine in Wien. Die Stadt sei Vorreiter bei der Übernahme der OIB-Richtlinien (OIB = Österreichisches Institut für Bautechnik) in die Landesbauordnung („Wiener Bautechnikverordnung“). Bei dieser sei man zwar noch nicht so weit wie in der Schweiz, aber sie sei in Bezug auf die Brandschutzvorschriften kräftig „entschlackt“ worden, knüpfte Meinhold an den Vorredner an. Man sei auf gutem Wege, noch mehr Holzbau in die Stadt zu bringen. Wien sei attraktiv, aber seine Attraktivität langfristig zu erhalten, sei eine große Aufgabe.

### „Höchststände sind Wendepunkte“

Ein wie üblich mit großer Aufmerksamkeit verfolgter Vortrag war der des Bau-Marktforschers Martin Langen aus Bonn. Er belieferte die Kongressteilnehmer wieder mit kurzen Schlaglichtern auf Markttrends, unter Hinweis auf ausführlichere Expertise an anderer Stelle.

Als Einstieg berichtete Langen über den seit 2011 kontinuierlich gestiegenen Bauproduktabsatz (+38%) im Wohnungsneubau in Deutschland; der Absatz im Bestandsbau (Sanierung) stagnierte im gleichen Zeitraum, was an einer Verschiebung beim Bau von Gebäudetypen liege: Einem Rückgang im Einfamilienhausbau und einem deutlichen Anstieg im Mehrfamilienhausbau. Das habe auch Auswirkungen auf den Absatz von Holzprodukten (durchschnittlich 17,1 m<sup>3</sup> im EFH und 2,9 m<sup>3</sup> im MFH). Der Produktabsatz für das Neubau-Teilsegment Dachbau entwickelte sich seit 2011 sogar ständig rückläufig, was zum einen am Flachdach- und Pultdach-Trend liegt, aber auch an weniger gebauten Dächern pro Wohneinheit durch den MFH-Bau.

Der Holzverbrauch im Wohnungsbau entwickle sich aufgrund eines aktuellen

Architekturtrends zu kubischen Bauformen tendenziell rückläufig; Staffageschosse mit Flachdach oder reine Flachdächer zeigten derzeit hohe Wachstumsraten und die Nachfrage nach Satteldächern sinke.

Allerdings prognostiziert Langen dem Steil- bzw. Satteldach eine Renaissance, weil es den anderen Dachformen „in vielen Punkten einfach überlegen“ sei. Im Fußbodenbereich stagniere der Holzabsatz durch sinkende Wohnungsgrößen im MFH-Bau gegenüber dem EFH-Bau. Derzeit gut ausgelastete Kapazitäten im Handwerksbereich hätten zur Folge, dass Sanierungsprojekte in Deutschland momentan zurückgestellt würden.

Der Wohnbaumarkt in Österreich (v.a. die Region Wien) profitiere von der Nähe zu den Ländern Osteuropas



» Wohnraum wird in 10 bis 15 Jahren wieder günstiger werden. «

Martin Langen

und einer starken Zuwanderung. Auch in Osteuropa laufe der Wohnungsbau ganz generell überraschend gut, vor allem in Polen und Rumänien. In der Schweiz herrsche zwar weiter „Anlagenotstand“, die Bauinvestitionen hätten jedoch hier ihren Höhepunkt überschritten und würden bereits sinken, so Langen kurz über diese Märkte.

Im Hinblick auf die derzeit sehr gute Entwicklung im deutschen Wohnungsbau (noch bis 2019/2020 mit Baugenehmigungen „auf Halde“) warnte Langen jedoch vor zu viel Euphorie. Man befände sich im Wohnungsneubau in einem Konjunkturrhoch, das nicht bis 2025 oder 2030 andauern werde. Die Unternehmen sollten daher flexibel bleiben und keine allzu großen Investitionen planen. Für das Holzbauhandwerk bestehe deswegen weniger Grund zur Sorge, habe man ja noch die Möglichkeit des Ausweichens auf die Bestandssanierung, bei der sich ein Stau gebildet habe.

Langen lenkte dann den Blick auf die Kreditvergabe im Wohnungsbaubereich. Während sich Staat und Firmen entschuldeten, hätte die Privatwirtschaft wegen niedriger Zinsen seit 2012 Wohnbaukredite im Volumen von 212 Mrd. Euro aufgenommen. Kredite, die in absehbarer Zeit getilgt werden, also auslaufen. Wegen des derzeit hohen Bauvolumens und dem Auslaufen der Phase sehr zinsgünstiger Darlehen sei in 10 bis 15 Jahren in Deutschland wieder mit überaus günstigen Angeboten an Wohnraum zu rechnen, warnte Langen. Verstärkend komme hinzu, dass auch mit einer Rückwanderungswelle von Osteuropäern in ihre Heimatländer zu rechnen sei, nicht nur weg von Großbritannien (Brexit), sondern auch raus aus Deutschland, sodass Langen selbst für den Großraum München längerfristig sinkende Mieten erwartet.

### Holzbau muss seinen Beitrag zu „bezahlbarem Wohnraum“ leisten

Horst Glinka als Hamburger Vertreter des Technischen Dienstleisters B&O in Bad Aibling (Bayern) berichtete über Erkenntnisse seines Unternehmens aus dem Geschosswohnungsbau, auch mit Holz. Außer mit den Potenzialen des Holzbaus beschäftigte sich sein Vortrag vor allen Dingen mit den aktuellen Folgen einer kaum vorhergesehenen, zu schnell angestiegenen Nachfrage



» Aus Sicht der Investoren bietet der Holzbau keinen Vorteil. «

Horst Glinka

nach Wohnraum und mit daraus abgeleiteten Forderungen.

Wie schon im ersten Beitrag des Vormittages ging es auch Glinka in erster Linie um bezahlbaren Wohnraum. Angesichts falscher Wohnraumbedarfsprognosen in früheren Jahren wurden allenthalben die Kapazitäten heruntergefahren: in Bauämtern, Baufirmen und im Handwerk. Rückblickend wurde auch zu wenig Bauland ausgewiesen und zu wenig Planer für den Wohnungsbau ausgebildet. Die Wohnungswirtschaft brumme aber derzeit und „irgendwo gibt es Grenzen“. Neue Wohnraumbedarfsprognosen hätten sehr viel Neubaubedarf errechnet, nicht zuletzt Nachholbedarf. Der konzentriere sich auf den Geschosswohnungsbau an zentralen Orten mit bestehender, guter Infrastruktur. Nachgefragt würden kleinere, gut geschnittene und für eine breite Schicht bezahlbare Wohnungen.

Glinka äußerte seine Bedenken darüber, dass ordnungsrechtliche Auflagen zum Klima- und Schallschutz, überzogene Stellplatz- und Gestaltungsanforderungen, teure Grundstücke und fehlende personelle Kapazitäten an vielen Stellen in der Baukette zur Folge hätten, dass die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus jetzt nur noch schwer mit der Forderung nach bezahlbaren Mieten (auch ohne Förderung) in Einklang zu bringen sei: Mieten, die zwecks langfristiger Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Immobilie mit den Jahren steigen müssten. Denn immer mehr Subventionen zur Kompensation ansonsten nicht wirtschaftlicher Investitionen seien keine Lösung, sagte Glinka. Seit dem Jahr 2000 seien die Baukosten um 55% gestiegen, nicht nur durch die genannten Faktoren, auch durch höhere Löhne im Baubereich und als Folge hoher Baumaterialnachfrage.

Es müsste also gespart werden, aber wo? Baukostensenkungs-Kommissionen hätten z.B. Modelle für modulares oder auch serielles Bauen thematisiert. Hier könnten mehrgeschossige Holz- oder Hybridbauten eine Lösung sein. Die Wohnungswirtschaft habe durchaus erkannt, dass Holz eine Reihe von Vorteilen biete, und das nicht mehr nur im Rahmen von Pilotprojekten. Decken und Wohnungstrennwände in Stahlbetonbauweise seien zwar kostengünstiger, Materialwechsel für die ausführenden Baufirmen auch riskant. Günstigere Alternativen in Holz sollte die Branche daher vortreiben.

Leider fehlten der Wohnungswirtschaft immer noch langfristige praktische Erfahrungen in der Bewirtschaftung von Holz-Mehrfamilienhäusern. Die Unsicherheiten bezögen sich v.a. auf die Dauerhaftigkeit und den Erhaltungsaufwand von Fassaden und Tragkonstruktionen. Es geht aber auch immer noch um Sicherheits- und Versicherungsfragen (Brandsicherheit, Leitungswasserschäden). Holzbau habe sich bisher in der Regel nicht als Lösung für das erhoffte kostensparende Bauen gezeigt. Aus Investorensicht biete Holzbau also keinen unmittelbaren Vorteil.

Den Bedenken der Investoren gegenüber Holz sollte aus Glinkas Sicht mit einfachen technischen Lösungen entgegen gewirkt werden. Bundesweit einheitliche Brandschutzregeln würden viel erleichtern und Regelungen mit den Gebäudeversicherern könnten den

Holzbau in der Risikobewertung dem konventionellen gleichstellen. Wünschenswert sei auch ein bundesweit einheitliches Bauplanungsrecht, das die Potenziale von Holz aufgreife und wirtschaftlich anwendbar mache und dazu u.a. das Konzept der Typengenehmigung effektiv nutze.

Lösungen, die trotz der beschriebenen schwierigen Rahmenbedingungen qualitativ hochwertigen und dennoch bezahlbaren Wohnraum ermöglichen, seien willkommen, so Glinka. Wenn sich der Holzbau in Deutschland weiter etablieren wolle, müsse er dazu seinen Beitrag leisten.

### Zeit reif für eine (Teil-) Industrialisierung der Wohnungswirtschaft

Nina Bendler vom Architekturbüro Koschany und Zimmer (KZA) in Essen warb im letzten Vortrag des Vormittages darum, sich keine Sorgen um monotone Architektur durch serielles Bauen mit Modulen zu machen. Modulgebäude würden von Kollegen nicht selten als die „neuen Plattenbauten“ betrachtet. Aber auch hier lasse sich gestalten, Bendler nutzte den Begriff der unterschiedlichen Gebäudekonfiguration.



» Die Zeit ist reif für eine Industrialisierung der Wohnungswirtschaft. «

Nina Bendler

Für KZA dürfte es aber v.a. um einen wichtigen Auftrag gegangen sein, denn 2015 beauftragte das größte deutsche Wohnungsunternehmen, die Vonovia SE (bis 2015 Deutsche Annington) das Büro mit der Erstellung eines Konzepts zur schnellen Nachverdichtung von Vonovia-Quartieren. KZA entwickelte einen Baukasten aus drei verschiedenen Grundmodulen mit jeweils sehr hoher Raumaussnutzung, wobei die kleinste Wohnung des Konzepts bereits mit zwei Bausteinen (Modulen) auskommt. Weil die vom Auftraggeber zur Umsetzung angestrebte Messlatte auf 1800 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Baugrund) gelegt war, musste gründlich überlegt werden, „was es denn wirklich zum Wohnen braucht“ (Bendler). Für den Auftraggeber erstmals umgesetzt wurde das Konzept in Bochum-Hofstede, es folgte eines in Dortmund und weitere seien bundesweit in der Planung, so z.B. in Bremen am Sacksdamm. Allerdings wird der „KZA-Baukasten“ nicht nur in Holzbauweise ausgeführt werden, sondern auch in Stahlrahmen- und Beton-Modulbauweise.

Auch Bendler übte Kritik, wie schon zwei Vorredner, an der Dauer von Genehmigungsprozessen in Deutschland, die nicht mit der hohen Produktionsgeschwindigkeit im Modulbau Schritt gehalten habe. Auf jedem Grundstück, besonders solchen, die nachverdichtet werden sollen, seien die Rahmenbedingungen anders, und die verschiedenen Landesbauordnungen trügen ihren Teil dazu bei. Serielles Bauen sei aber eine gute Antwort auf die aktuellen Herausforderungen, die Zeit reif für eine Industrialisierung der Wohnungswirtschaft.

Das Bundesbauministerium und der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) strebten im kommenden Frühjahr eine Rahmenvereinbarung an, die Daten und Preise für den Wohnungsneubau in serieller bzw. modularer Weise regelt, um die Vorlaufzeit für Bauvorhaben so zu verkürzen.