

So kann günstiges Wohnen gelingen

Wer mit deutschen Projektentwicklern spricht, hört Klagen. Oft dauere es jahrelang, bis ein Bebauungsplan aufgestellt sei. Auch die Erteilung einer Baugenehmigung ziehe sich lange hin. Viel zu viele Vorschriften gebe es etwa in Bezug auf Lärm- und Brandschutz. Wer in mehreren Bundesländern tätig sei, müsse für identische Bauvorhaben unterschiedliche Landesbauordnungen beachten. Die Folge: Das Bauen sei kompliziert, langwierig – und teuer.

Diese Schwierigkeiten sind der Politik bewusst. Schon vor sieben Jahren legte die von der damaligen Bauministerin Barbara Hendricks (SPD) eingerichtete Baukostenreduzierungs-Kommission ihre Empfehlungen vor, die manche Forderungen der Immobilienbranche aufnahmen. So sprach sich die Kommission dafür aus, für alle Gesetze, Verordnungen und Normen eine Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens verpflichtend zu machen, die Landesbauordnungen stärker an der (bundesweiten) Musterbauordnung zu orientieren und die Erleichterung von Brandschutzanforderungen zu prüfen.

Obwohl diese Vorschläge längst nicht alle umgesetzt worden sind, arbeitet mittlerweile ein neues Gremium an weiteren Empfehlungen. Im Herbst soll das von der jetzigen Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) ins Leben gerufene Bündnis bezahlbarer Wohnraum sein Abschlussdokument vorlegen. Dabei verfolgt auch das Bündnis das Ziel, Planung, Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben zu beschleunigen, bestehende Regeln und Normen zu überprüfen und die Kosten des Wohnungsbaus zu begrenzen.

Anregungen könnten dabei die Niederlande geben, findet Han Joosten, Leiter Gebietsentwicklung und Marktforschung bei der deutschen Tochtergesellschaft des niederländischen, auf Wohnungsbau spezialisierten Projektentwicklers BPD. Ansätze für eine effizientere Planungsmethode sieht der gebürtige Niederländer vor allem im Umgebungs- (Umgebungs- oder Raumplanungsgesetz), das in den Niederlanden voraussichtlich Anfang 2023 in Kraft treten wird, laut Joosten aber schon seit drei Jahren in ausgewählten Kommunen getestet wird. Dieses Gesetz ist die Basis für den Umgebungsplan, den man sich als eine Kombination aus Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorstellen kann. „Der Umgebungsplan“, sagt Joosten, „legt die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele in einem Gebiet fest und bietet dabei die Möglichkeit, pragmatisch auf die jeweiligen Gegebenheiten einzugehen, wenn sich alle Beteiligten – Kommune, Investor und Anwohner – einig sind.“

„Absurde deutsche Vorschriften“

Als Beispiel dafür nennt Joosten die Möglichkeit, Neubauten selbst dann zu realisieren, wenn sie streng genommen nicht genehmigungsfähig, aber gesamtgesellschaftlich wichtig sind – also etwa günstige Wohnungen in der Nähe von Gewerbegebieten. Das neue Gesetz sieht außerdem vor, dass Bauherren sich nur

Wohnungen sollten sich auch in Deutschland preiswerter bauen lassen.

Manche würden sich dafür gern an den Niederlanden orientieren.

Doch leicht wird das nicht.

Von Christian Hunziker, Berlin



Vorbildlich: Vorgefertigte Teile verbilligen das Bauen in den Niederlanden.

Foto Mauritz

noch an eine einzige Anlaufstelle wenden müssen und dass Bauanträge digital bearbeitet werden. Noch sei das dafür erforderliche Softwaresystem allerdings nicht perfekt und störungsanfällig, räumt Joosten ein.

Trotzdem blickt Leo von Berger, Director Development Strategies und ESG beim Immobilienunternehmen Empira, „ein bisschen neidisch“ auf die Rahmenbedingungen in den Niederlanden. Empira hat nach eigenen Angaben in Deutschland gerade einen Bauantrag eingereicht, der nicht weniger als 78 Leitz-Ordner umfasst. „Vor allem die Digitalisierung und die Verschlingung des Genehmigungsprozesses haben großes Potential“, sagt er. Auch die höhere Flexibilität begrüßt er, wobei er auf „teilweise absurde Vorschriften“ zum Lärmschutz verweist, die beim Wohnungsbau in Deutschland einzuhalten seien.

„Wir müssen überlegen, welche Anforderungen an Statik, Schallschutz und Brandschutz wirklich notwendig sind“, sagt auch Michael Voigtländer, Ökonom am arbeitgebernahen Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln. Er spricht sich – ähnlich wie im niederländischen Modell – dafür aus, in den Bauordnungen hauptsächlich Ziele vorzugeben und es den Bauherren zu überlassen, wie sie diese Ziele erreichen wollen.

Dass die Niederlande beim Wohnungsbau Vorbildcharakter haben, hob Voigtländer 2018 in einer Untersuchung hervor. Demnach wirkte sich die größere Flexibilität positiv auf die Baukosten für Wohnungen aus: Während sich diese in Deutschland zwischen 2007 und 2017 um 36 Prozent erhöht hatten, betrug die Steigerung in den Niederlanden laut der damaligen Studie im selben Zeitraum nur 6 Prozent.

Qualität ohne deutschen Standard

Mittlerweile aber hat sich dieser Vorteil relativiert. Seit 2017 seien auch in den Niederlanden die Baukosten deutlich gestiegen, sagt Voigtländer. Er begründet dies mit dem Bauboom und der hohen Nachfrage nach Wohnungen, die es den Projektentwicklern auch im Nachbarland erlaubt haben, wenig kostensparend zu bauen und die Marge zu erhöhen. Trotzdem seien die Erfahrungen der Niederlande gerade in der jetzigen Marktphase spannend, findet der Immobilienkennner. „Projektentwickler müssen sich nun mehr anstrengen und größeren Wert auf kostengünstiges Bauen legen“, sagt er. „Dabei könnten einheitliche Bauvorschriften helfen, weil sie das serielle Bauen erleichtern würden.“ In den Niederlanden baut man jetzt in

vorhaben im Nachbarland betreut. Das Bauen mit vorgefertigten Elementen trage dazu bei, dass der Wohnungsbau in den Niederlanden günstiger sei als in Deutschland, sagt Kohl.

Ein weiterer Grund dafür sei, dass weniger auf Details geachtet werde. Geländer und Klingeltableaus zum Beispiel entsprechen nicht deutschem Standard, und auch deutsche Anforderungen an den Schallschutz werden nicht immer erfüllt. „Trotzdem“, versichert Kohl, „entstehen vollwertige Gebäude von hoher Lebensdauer.“

Diese unterschiedlichen Anforderungen an die Gebäudequalität hängen mit dem spezifischen Umgang mit der selbst genutzten Immobilie zusammen. Während Deutsche in der Regel nur einmal im Leben eine Wohnung oder ein Haus kaufen, spricht man in den Niederlanden von der Wohnkarriere. „Niederländer erwerben mehrmals im Leben – passend zum jeweiligen Lebensabschnitt – eine Immobilie“, sagt BPD-Vertreter Joosten. „Bei dieser steigt tendenziell der Standard.“

Noch ein Unterschied findet sich. „In den Niederlanden geht nichts ohne Kompromisse“, sagt Planer Christoph Kohl. Entsprechend sei auch die Partizipation in den Niederlanden anders geregelt als in Deutschland: „Während bei Beteiligungprozessen in Deutschland die Alteilgenommenen ihre Rechte verteidigen, werden in den Niederlanden vor allem die zukünftigen Bewohner angesprochen.“

Grundsätzlich agieren die Niederländer „pragmatisch, innovativ, clever und lösungsorientiert“, sagt Kohl. „Ich finde, dass wir beim Bauen in Deutschland einiges davon übernehmen könnten.“

Zumindest in einem Punkt ist das auch schon erfolgt, nämlich bei der energetischen Modernisierung: Dabei setzen immer mehr deutsche Wohnungsunternehmen auf das Energiesprung-Prinzip, das mit vorgefertigten Bauteilen und digitalisierten Prozessen arbeitet und dadurch Kostenvorteile erzielt. Energiesprung heißt wörtlich Energiesprung – und das Prinzip ist, natürlich, in den Niederlanden entwickelt worden.

hohem Maße mit vorgefertigten Elementen, wie der Architekt und Stadtplaner Christoph Kohl berichtet, der lange eine Architektengemeinschaft mit dem in den Niederlanden tätigen Planer Rob Krier hatte und auch jetzt noch mit seinem Berliner Büro mehrere Wohnungsbau-

Immobilienmarkt

Gestalten und schalten Sie Ihre Anzeige ganz einfach online: immobilienmarkt.faz.net

Wohnimmobilien

Ein Juwel im Grünen

Der Meiserhof, historisches Hofgut (1849) mitten im Naturpark Pfälzerwald gelegen. Ein Stück vom Paradies ist weiterzugeben!

Impressionen: www.meiserhof.de

Bitte nur ernstgemeinte, schriftliche Anfragen

Denkmalschutzobjekt in Sachsen

Nur noch 2 große Eigentumswohnungen mit ca. 80% Denkmalschutz in einem MFH frei. Gasunabhängig, energieeffizient, fast autark, Fertigstellung noch in 2023

Überschüsse vom ersten Tag an!

afimmobilie@t-online.de – 0172/181897

F.A.Z. Frühdenker

Der Newsletter für Deutschland.

faz.net/faz-fruehdenker

Immobilien Gesuche

WIR KAUFEN GEWERBEIMMOBILIEN!

Wir kaufen Supermärkte, Getränkemärkte, Einzelhandelsobjekte für Kleidung, Schuhe, Drogerie, Tiernahrung etc. ab ca. 500 m² Verkaufsfläche. Außerdem suchen wir Grundstücke für den Einzelhandel.

Wir bevorzugen kurzlaufende Mietverträge. **Scholten Immobilien GmbH**

Bad Bentheim, Telefon Mobil: 0172/880477, jos@scholten-immobilien.nl

Herzforschung rettet Leben!

Die Forschungsförderung nah am Patienten ist ein großes Anliegen der Deutschen Herzstiftung. Denn Forschung trägt dazu bei, die Lebensqualität von Herzpatienten zu verbessern.

Spendenkonto

DE71 5005 0201 0000 9030 00

Frankfurter Sparkasse

Stichwort: Herzforschung

Herzforschung nützt uns allen ... aber sie finanziert sich nicht von allein.

Bitte helfen Sie mit Ihrer Spende!

Deutsche Herzstiftung
www.herzstiftung.de

VIER FRAGEN AN: Torsten Nehls, Projektentwickler Belle Époque

„Lowtech zuweilen besser als Hightech“

Über die vielfältigen Möglichkeiten, die hohen Baupreise im Zaum zu halten

Viele Projektentwickler geben derzeit ihre Bauvorhaben auf oder verschieben sie zumindest, weil die Baupreise so stark gestiegen sind – aus Ihrer Sicht eine übertriebene Reaktion?

Ich kann diese Entwicklung ebenfalls beobachten, wobei es eine Zweiteilung des Markts gibt. Ich vermute, dass momentan mindestens ein Drittel der Projektentwickler ihre Vorhaben zeitlich nach hinten schieben. Das ist erst einmal keine übertriebene Reaktion, sondern eher eine Vorsichtsmaßnahme, da viele nicht wissen, wo die Reise hingehen soll. Viele Bauherren oder Bestandsvermieter sehen sich mit der sehr speziellen Konstellation aus nun eingetretener Zinswende, Inflation, gestiegenen Bau- und Materialkosten, der weggefallenen KfW-Zuschüsse sowie der Gefahr des Greenwashings konfrontiert. Dies betrifft nicht alle Bereiche und vor allem nicht alle Lagen. Vor allem Wohn- und Gewerbeimmobilien in B- und C-Lagen sind betroffen. Hinsichtlich der A-Lagen spüren Projektentwickler davon wenig – für A-Lagen werden nach wie vor rentable Preise gezahlt. Familien und Normalverdiener können diese Entwicklungen schon lange nicht mehr mitgehen. Hier sprengt jede Energiekosten- oder Mietsteigerung das ohnehin schon überstrapazierte Budget.

Wie realistisch ist die Vorstellung, dass Bauherren die Baupreise im Zaum halten können?

Auch hierbei muss man differenzieren, denn es gibt zwei Gruppen. Einigen Projektentwicklern ist dies kaum zu vertrauen, denn sie nehmen beispiels-

weise immer noch relativ unkritisch die Pläne ab, die ihnen von den Architekten präsentiert werden. Grundproblem vieler Architektenverträge ist folgender Mechanismus: je höher die Baukosten, desto höher das Honorar. Andere Projektentwickler haben hingegen Wissen und Zugang zur Bauwirtschaft und zu alternativen, oft effizienteren Bautechnologien und preiswerteren Materialquellen. Sie können mit geringeren Gesamtkosten planen und damit die Baupreise einigermaßen im Zaum halten.

Gilt das auch für kleine, private Bauherren?

Auch hierbei gilt im Grunde genommen das gleiche Prinzip. Diejenigen, die Ahnung vom Bauen haben, sind klar im Vorteil. Der erfahrene Handwerker, der die Materialien kennt und möglicherweise selbst auf dem Bau mitarbeitet, kann nach wie vor noch „günstig“ sein eigenes Haus errichten. Diejenigen, die den Bau einfach als Dienstleistung in Auftrag geben, haben diese guten Voraussetzungen nicht und müssen gewissermaßen den „vorgesehenen“ Preis zahlen. Grundsätzlich ist es immer noch eine gute Möglichkeit, mit seriösen Pauschalbietern zusammenzuarbeiten. In diesem Bereich wird oftmals seriell und günstig gebaut. Insgesamt sind hier die Preise in der Regel niedriger als im Individualhausbereich.

Führen verringerte CO₂-Emissionen im Bau und späteren Betrieb von Gebäuden nicht automatisch zu höheren Baupreisen?

Sowohl im Bau als auch im späteren Betrieb führt die Einsparung von CO₂-Emissionen zukünftig zu niedrigeren Gesamtkosten. Es liegt auf der Hand, dass allein schon durch die steigenden Energiekosten und die CO₂-Besteuerung Baumaterialien, die bestenfalls regional und mithilfe regenerativer Energien hergestellt werden, künftig günstiger sind als konventionell hergestellte Baustoffe. Insbesondere zementhaltige Materialien, Kalksandstein oder Mörtelgruppen stehen hierbei im Fokus, denn diese werden leider derzeit noch mit fossilen Energieträgern hergestellt. Bereits vorhandene Technologien und Einsparpotentiale werden noch nicht genutzt. Wenn darauf geachtet würde, ein eher leichtes Gebäude zu bauen, könnte eine erhebliche Menge des Materials – damit auch Energie und CO₂-Emissionen – eingespart werden. Meiner Erfahrung nach können auf diese Weise zum Beispiel bis zu 30 bis 70 Prozent der Betonmengen für Rohbauten und Infrastrukturvorhaben eingespart werden, was wiederum gepaart mit der Nutzung vorhandener Technologien leicht 40 bis 80 Prozent CO₂-Einsparpotential birgt. In erster Linie geht es darum, regionale, natürliche und gesunde Baustoffe effizient einzusetzen und somit das Gebäude schlanker, leichter, atmungsaktiver und natürlich gedämmt zu realisieren. Natürliche, feuchtigkeitsregulierende Baustoffe und atmungsaktive Gebäudehüllen, gepaart mit Lowtech statt Hightech, sind am Ende gesünder, günstiger und nachhaltiger.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.



Taube über dem Kanzelturm in der Dorfkirche im Thüringischen Bettenhausen. Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: www.dieganzgeschichte.de

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

HIMMELSBOTEN, VON UNS GERETTET.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe!

Spendenkonto
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de



DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.