ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Bau- und Materialkosten-steigerungen – Lösungsansätze

INHALT

A. VORBEMERKUNG 3

B. KERNFORDERUNGEN 3

C. LÖSUNGSANSÄTZE 4

I. Baustoffpreise benötigen stabile Rahmenbedingungen 4
1. Hintergrund 4
2. Aktuelle politische Diskussion 6
3. Was ist zu tun? 6

II. Für eine Rohstoffstrategie und Materialgipfel – gegen Rohstoffknappheit und Lieferengpässe 7
1. Hintergrund 7
2. Aktuelle politische Diskussion 8
3. Was ist zu tun? 8

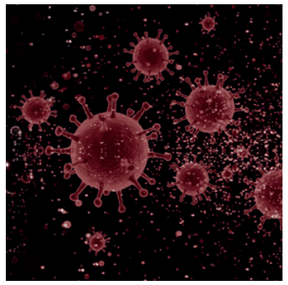
III. Vorschriftendschungel verteuert Bauen 9
1. Hintergrund 9
2. Aktuelle politische Diskussion 9
3. Was ist zu tun? 9

IV. Endlich digitale Lösungen und neue Bautechniken flächendeckend für alle Bauprojekte einführen 10
1. Hintergrund 10
2. Aktuelle politische Diskussion 10
3. Was ist zu tun? 11

V. Serielles und modulares Bauen vereinfachen und befördern 11
1. Hintergrund 11
2. Aktuelle politische Diskussion 12
3. Was ist zu tun? 12

VI. Baukostensteigerungen durch Fachkräftemangel entgegenwirken 13
1. Hintergrund 13
2. Aktuelle politische Diskussion 13
3. Was ist zu tun? 13

A. VORBEMERKUNG

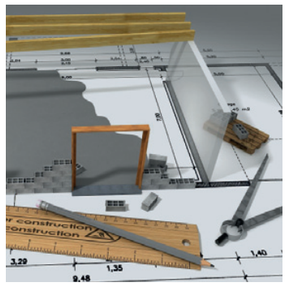


Seit dem Jahr 2020 gab und gibt es Rohstoffengpässe, Lieferkettenprobleme für diverse Baustoffe, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, Logistikprobleme sowie eine erhöhte Nachfrage aus dem Ausland. All das verschärft sich im 2. Quartal 2021 nochmal, hält durch die gestörten Handelsbeziehungen und den Energiepreisanstieg im Zuge der Konflikte an. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine stellt jetzt alle Beteiligten vor noch größere Herausforderungen, die ohne ein tieferes Verständnis der Ursachen und Zusammenhänge sowie dringende und realistische Lösungen nicht zu bewältigen sind. Denn Rohstoff- und Materialknappheit sorgen für Teuerung bzw. Verzögerung der Baufertigstellung, für große Unsicherheiten bei der Kalkulation der Baupreise, die sich auf einem hohen Niveau befinden, mittelfristig auf hohem Niveau verbleiben und verschärfen Finanzierungsbedingungen.

B. KERNFORDERUNGEN

Was ist zu tun:

- Wir brauchen mehr Transparenz bei den Baustoffpreisen.
- Wir brauchen verlässliche Rahmenbedingungen für stabile Baustoffpreise, um für mehr Stabilität zu sorgen.
- Wir brauchen digitale Transparenz und Monitoring der Baukostenentwicklungen – auch für die unterschiedlichen Assetklassen.
- Wir benötigen eine zielgerechte Rohstoff- und Materialstrategie verknüpft mit einer gewissen Technologieoffenheit für alternative Baustoffe und Baustoffrecycling.
- Wir brauchen transparente Preisgestaltungen sowie Preisgleitklauseln. Dazu gehört auch partnerschaftliches Verhalten anstelle von künstlicher Marktverknappung.
- Wir brauchen Vereinfachungen von Plan- und Genehmigungs-, Wettbewerbs- und Vergabeverfahren.
- Wir brauchen digitale Plan- und Genehmigungsverfahren, digitale Bauakte und BIM – flächendeckend.
- Wir müssen serielle und modulare Bauweisen in Plan- und Genehmigungsverfahren stärken und fördern.
- Wir müssen die Zulassungsverfahren von innovativen Bautechniken und digitalen Lösungen sowie neuer Bauprodukte beschleunigen.
- Wir brauchen eine aktive Arbeitsmarktpolitik, um dem akuten Fachkräftemangel wirksam zu begegnen.



C. LÖSUNGSANSÄTZE

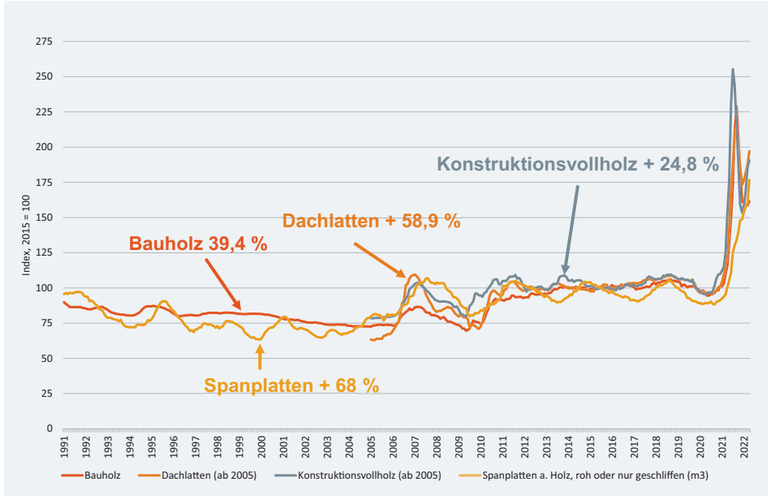
I. Baustoffpreise benötigen stabile Rahmenbedingungen

1. Hintergrund

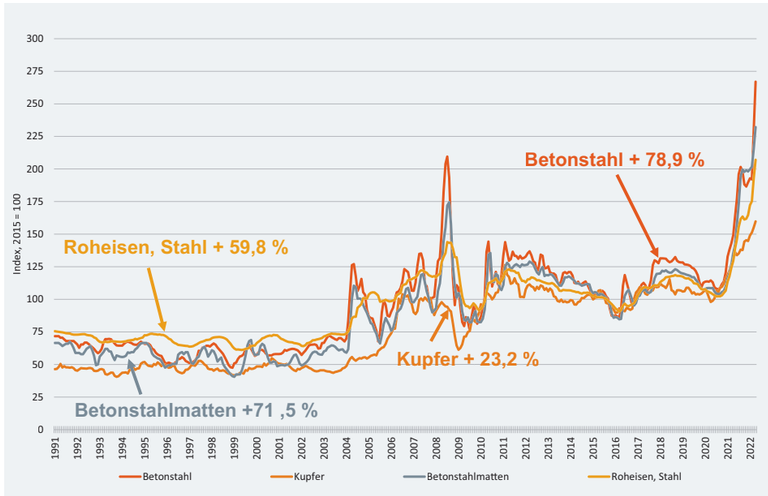
Anstieg der Baustoffpreise

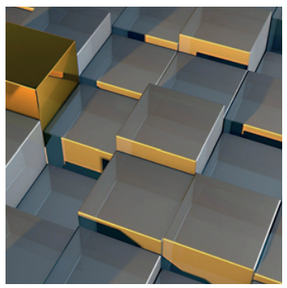
Die aktuelle Entwicklung der Baustoffpreise wird geprägt durch den Russland-Ukraine-Krieg und die Auswirkungen auf die Lieferketten, die Energiekosten und Zinsentwicklungen. Nach dem Angriff Russlands haben im April 2022 40% der Unternehmen auf Nachfrage Baustoffe gar nicht angeboten und weitere 40% haben Baustoffe zu sehr hohen Preisen gehandelt. Die Preise sind von Juni 2019 gegenüber Juni 2022 rasant gestiegen, die Beispiele Betonstahl (+120%), Flachglas (+48%), Bauholz (+72%), Dämmplatten (+44%) oder Zement (+25%) verdeutlichen dies eindrucksvoll. Der Bauwerkskostenindex für Wohngebäude ist damit seit Mitte der Corona-Krise Q3-2020 bis heute um knapp 20% und seit 2015 um 44% gestiegen.

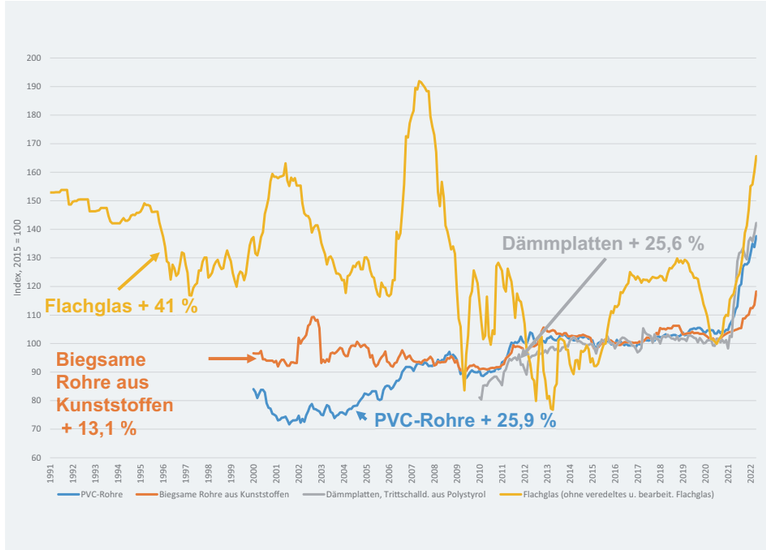
ERZEUGERPREISE: HOLZPRODUKTE
(VERGLEICH APRIL 2022 ZU APRIL 2021)



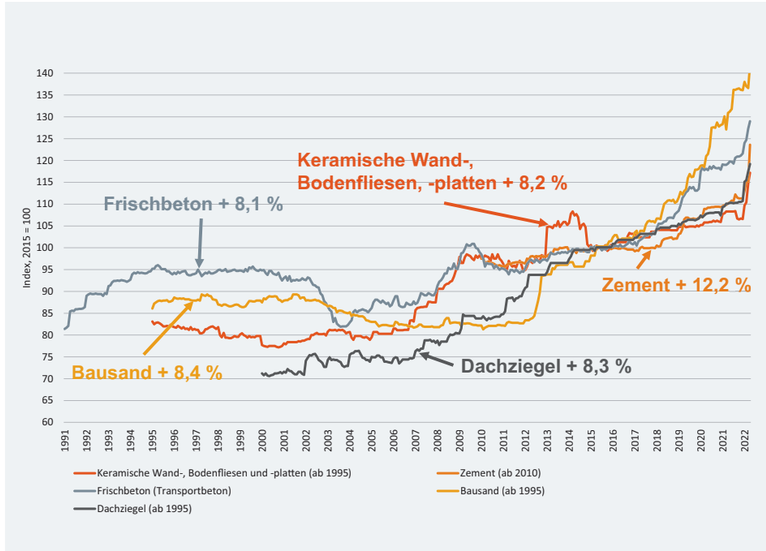
ERZEUGERPREISE: METALLE
(VERGLEICH APRIL 2022 ZU APRIL 2021)







ERZEUGERPREISE: FLACHGLAS, KUNSTSTOFFE
(VERGLEICH APRIL 2022 ZU APRIL 2021)



ERZEUGERPREISE: WEITERE PRODUKTE
(VERGLEICH APRIL 2022 ZU APRIL 2021)

Diagrammgrafiken Seiten 4 und 5: Christian Schmidt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung,
Quelle: Statistische Bundesamt, Preisindizes für gewerbliche Produkte (Erzeugerpreisindex) / ENTWICKLUNGAUSGEWÄHLTER ERZEUGERPREISE VON 1991 BIS 2022 (Aktuelle Tendenzen der Bau-Preisentwicklung, 08. Juni 2022)

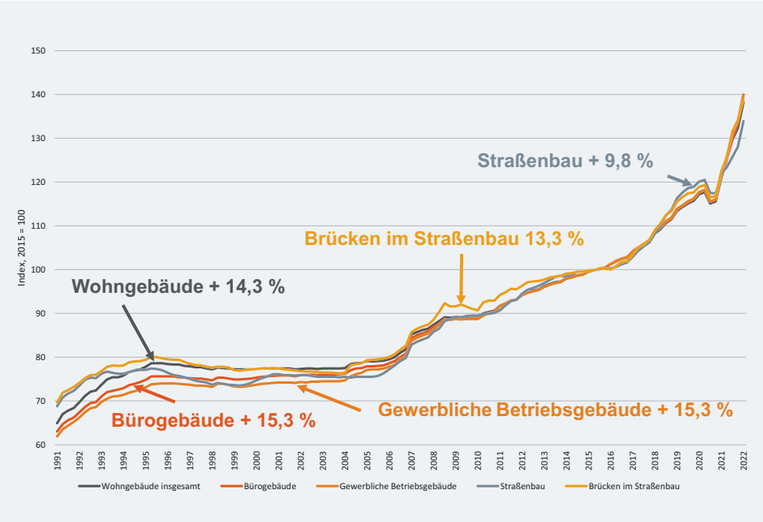
Die höheren Zinsen tragen jetzt vermehrt zu Auftragsstornierungen bei, da bereits einige Projekte unrentabel werden. So ist die Anzahl der Stornierungen innerhalb eines Monats um 5,9% gestiegen und lag im bei Mai 13,4 Prozent im Hochbau, im April waren es noch 7,5 Prozent und im März 4,6 Prozent. Mit der Folge von Materialengpässen. Hier meldeten 56,6 Prozent der Unternehmen im Mai von Materialengpässen, nach 54,2 Prozent im Vormonat.

Die Zinsentwicklung wirkt sich auf die Baupreise aus.

Die Baukostensteigerung wirkt sich auf die Assetklassen unterschiedlich aus. Die Steigerungsraten betragen bei Einzelhandelsimmobilien ca. 14-19%, Gesundheitsimmobilien ca. 15-25%, oder Hotel- und Logistikimmobilien ca. 15-25% und Wohnimmobilien ca. 12-18%.

Kostensteigerung in den Assetklassen unterschiedlich – Gesundheitsimmobilien wegen hohem TGA-Anteil besonders betroffen

BAUPREISE NEUBAU
(VERGLEICH FEBRUAR 2022
ZU FEBRUAR 2021)



Diagrammgrafik: Christian Schmidt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Quelle: Preissteigerungen Neubau lt. Statistischen Bundesamt[1]

2. Aktuelle politische Diskussion

Ob der Bundesverband der Deutschen Industrie, der Zentralverband des Deutschen Handwerks oder die Bau- und Immobilienwirtschaft, alle weisen die Politik auf die steigenden Baupreise hin. Sie sind vor allem auf höhere Energiepreise und Störung der Lieferketten zurückzuführen. Bislang hat der Bund nur durch einen Erlass für Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge des Ukraine-Kriegs für öffentliche Bauvorhaben reagiert.

3. Was ist zu tun?

Lösungsansätze gemeinsam entwickeln – von Bund, Länder, Kommunen und Immobilienwirtschaft selbst.

Die Immobilienwirtschaft hat gleichermaßen und partnerschaftlich ein Interesse, die Folgen des Anstieges der Baustoffpreise zu mildern. Es handelt sich um kein temporäres Problem und bedarf dringender und umfassender Lösungsansätze, um mittel- und langfristig gegenzusteuern.

Dabei richtet die Immobilienwirtschaft ihre Forderungen nicht nur an Bund, Länder und Kommunen, sondern passt sich selbst den geänderten Rahmenbedingungen an. Sie erachtet die Übernahme der Maßnahmen aus dem Erlass für öffentliche Bauvorhaben in ihre eigenen privatrechtlichen Vertragsbeziehungen, wie Anpassungen der Kostenkalkulationen und Stoffpreisgleitklauseln, für sinnvoll und passt sie – soweit möglich – entsprechend an.

Stoffpreisgleitklauseln gefragt

Abfedern der Energiepreise erforderlich.

Um den Baukostensteigerungen aufgrund der steigenden Energiepreise entgegenzuwirken, sind EU und der Bund gefragt, um zeitnah zu reagieren und ggf. mit Subventionen bei den Energiekosten entgegenzuwirken.

Digitales öffentliches Baupreismonitoring unverzichtbar

Außerdem sollte der Bund, für eine Informationsplattform über Rohstoffentwicklungen digital und öffentlich zugänglich sorgen. Ein solches Rohstoffmonitoring ist wichtig, um Mechanismen, wie Preissteigerungen und Materialengpässe, gar künstlich, transparent zu machen. Damit werden frühzeitig Verfügbarkeitsrisiken von Baustoffen aufzeigt und es wird ermöglicht, Preissprünge besser abzuschätzen und zu kalkulieren. Außerdem werden Preise für Baustoffe auf eine breitere Basis gestellt, die auf die Indizes von Warenterminbörsen und den Daten aus der Entwicklung der Rohstofffonds basieren.

[1] Statistischen Bundesamt

Zulassung von Recyclingmaterialien und Ersatzstoffe dringend beschleunigen.

Da es viele Baustoffe gibt, die nicht in ausreichenden Mengen vorhanden sind, ist die zügige Zulassung von Recyclingmaterialien und Ersatzstoffen dringend erforderlich, auch um den zukünftigen Bedarf zu decken. Erfahrungsgemäß dauert die behördliche Zulassung von neuen Baustoffen sehr lange, vor allem für Baustoffe aus dem nichteuropäischen Raum. Hier sind die Zulassungsverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen.

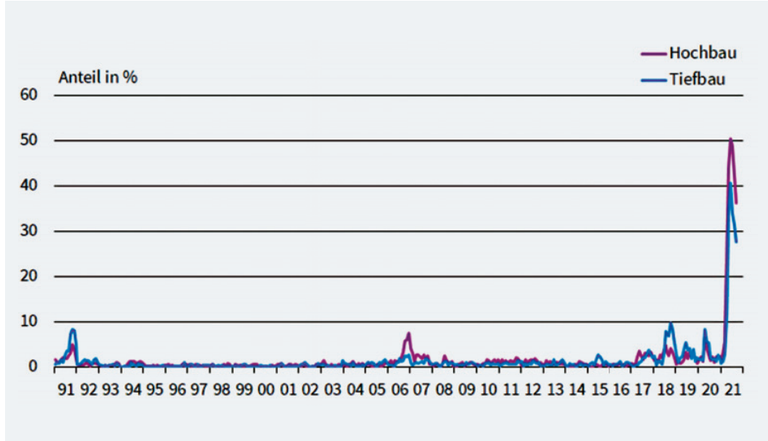
II. Für eine Rohstoffstrategie und Materialgipfel – gegen Rohstoffknappheit und Lieferengpässe

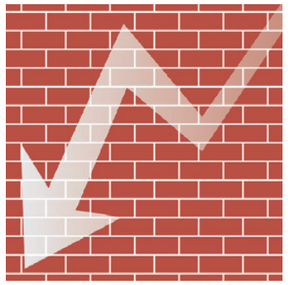
1. Hintergrund

Folgen der Verknappung

Beim Neu-, Aus- und Umbau von Gebäuden werden Rohstoffe benötigt. Viele Rohstoffe kommen direkt aus Deutschland, wie Kies, Sand und Natursteine oder auch Holz, die für Beton, Mörtel, Asphalt, Kalksandstein oder als Tragschicht, Frostschutzmittel sowie als Splitte oder Schotter genutzt werden. 95% dieser heimischen Rohstoffe werden von der Bauindustrie verwendet. Aktuell erreicht die bundesweite Materialknappheit auf Baustellen ihren Höchststand seit 1991, mit der Folge steigender Baukosten.

MATERIALMANGEL IN DER BAUBRANCHE





Quelle: ifo Konjunkturumfragen. September 2021, © ifo Institut

Kohleausstieg führt zu Kostensteigerungen bei Gips.

Im Zuge des Kohleausstiegs steigen die Preise für Gipsprodukte deutlich, knapp 55 % des jährlichen Gipsbedarfs von rund 10 Mio. Tonnen werden in Deutschland durch REA-Gips aus Stein- und Braunkohlekraftwerken gedeckt. Nach dem Kohleausstieg soll REA-Gips durch Naturgips, Recyclingmaterial oder Ersatzstoffe ersetzt werden.[2] Wie der zukünftige Gips-Bedarf gedeckt werden soll, ist offen.

Künstliche Marktverknappung durch reduzierte Produktion der Schwerindustrie und gestörte Handelbeziehungen

Ein weiterer Grund für steigende Baupreise sind künstliche Materialverknappungen. Der Stahl-Zollstreit zwischen den USA und China belastete lange die Stahlpreise, außerdem sorgt die reduzierte Produktion von Aluminium- und Stahl für hohe Materialkosten und Lieferengpässe, denn aufgrund der steigenden Energiepreise wurden viele Werke in den letzten Monaten heruntergefahren. Zudem führte der umfangreiche Holzexport in die USA im Jahr 2021 zu den Verknappungen und Kostensteigerungen in Deutschland. Auch bei der Substitution von mineralischen Primärbaustoffen durch Sekundärbaustoffe werden mineralische Bauabfälle bereits zu rund 90% einer Verwertung zugeführt, dennoch decken Recyclingbaustoffe zurzeit nur maximal rund 13% der Gesamtnachfrage und lösen somit nicht das Verfügbarkeitsproblem infolge der (künstlichen) Verknappungen.

[2] Siehe Internetseite: https://de.wikipedia.org/wiki/REA-Gips

Zulassung der Ausweitung für Abbaugebiete

Die gestiegenen Preise für Sand und Kies beruhen in Teilen auf der behördlichen Nicht-Zulassung der Ausweitung der Abbaugebiete und auf der Schließung eines Teils der vorhandenen Abbaugebiete durch die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Betreiberinnen und Betreiber. Manche Marktteilnehmerinnen und –teilnehmer sprechen auch von künstlichen Verknappungen. Der Bedarf an Sand und Kies ist weiterhin hoch, jedoch ist nur ein Drittel zugänglich. Lässt sich der Baustoffbedarf nicht mehr im Umland gewinnen, müssen Baustoffe von weiter her bezogen werden, dies hat negative Folgen für die Umwelt. Die bislang ausgewiesenen heimischen Rohstoffreserven reichen nach Ansicht der Bauverbände nicht mehr.

Lieferengpässe und Lieferketten

Bedingt durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die COVID-19-Pandemie und die steigenden Herausforderungen bei der Energieversorgung sind globale Lieferketten unter Druck geraten. Einige Unternehmen müssen teilweise Wochen oder Monate auf bestellte Materialien warten. Viele Unternehmen versuchen ihre Lieferketten an die herausfordernden Gegebenheiten anzupassen und haben bereits Änderungen in ihren Lieferketten vorgenommen (größeres Lieferantennetzwerk, Diversifizierung, kürzere Lieferwege).

2. Aktuelle politische Diskussion

Rohstoffversorgung und politische Initiativen

Eine sichere, nachhaltige und verantwortungsvolle Rohstoffversorgung ist von großer Bedeutung. Die Rohstoffpolitik der Bundesregierung muss die Versorgung der Wirtschaft mit Rohstoffen langfristig sicherstellen. Denn die Veränderungen an den globalen Rohstoffmärkten und der starke Anstieg der Rohstoffpreise haben dazu geführt, dass rohstoffpolitische Fragestellungen gegenwärtig intensiv diskutiert werden. In Deutschland und auf europäischer Ebene hat die Politik mit zahlreichen Initiativen reagiert. Zu den wichtigsten Initiativen zählen die Rohstoffstrategie der Bundesregierung, das Deutsche Ressourceneffizienzprogramm (ProgRess), die Rohstoffstrategie der EU-Kommission, die Rohstoffstrategie des EU-Parlaments und die parteipolitischen Programme zur Rohstoffpolitik.

3. Was ist zu tun?

Verlässliche Rahmenbedingungen und Transparenz

Wichtig ist es, für verlässliche Rahmenbedingungen für eine stabile Rohstoffverfügbarkeit zu sorgen. Ob Exporte, Materialverknappungen (künstlich oder real) oder Baukostensteigerungen wegen steigender Energiepreise, benötigen wir ein Baustoffmonitoring, um eine Markttransparenz zu schaffen und künstliche Materialverknappungen sichtbar zu machen, d.h. die schwarzen Schafe und die Mechanismen dahinter zu identifizieren und dagegen ordnungspolitisch vorgehen zu können.

Bundesraumordnungsplan für Rohstoffe

Die Ausweisung und Sicherung von Rohstoffabbaugebieten ist auch notwendig, beispielsweise über einen Bundesraumordnungsplan Rohstoffe mit Vorranggebieten für den Abbau und die Sicherung. Weiterhin eine vereinfachte Zulassungsverfahren für neue Baustoffe und Recyclingmaterialien.

Für einen Lieferketten- und Materialgipfel

Ein Lieferketten- und Materialgipfel der Bundesregierung sollte hier den Auftakt bilden. Der ZIA hat sich dafür ausgesprochen, um faktische, aber auch Probleme künstlicher Marktverknappung auf Augenhöhe mit Lieferanten zu lösen.

EU-weite Rohstoffstrategie weist den Weg.

Die Unternehmen stehen als Partner für die Rohstoffsicherung zur Verfügung. Es gilt, durch eine gemeinsame Rohstoffstrategie für die nachhaltige Förderung heimischer Rohstoffe und stabile Rohstofflieferketten für Baustoffe zu sorgen. Es gilt, die Belange des Bausektors bei der Rohstoffstrategie auf Bundesebene zu berücksichtigen und die rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen anzupassen, auf Basis von Forschung und Pilotprojekten zur Wiederverwertbarkeit und zur Verlängerung des Lebenszyklusses.

Darüberhinausgehend ist eine europäische Rohstoffstrategie erforderlich, die mit konkreten Maßnahmen der EU-Kommission, beispielsweise ein EU-Verzicht auf Einfuhrzölle, für benötigte Baumaterialien aus Drittstaaten sorgt oder durch die Zusammenarbeit mit den anderen Mitgliedstaaten zur nachhaltigen Rohstoffversorgung und Aufbau von Rohstofflieferketten beiträgt.

Rohstoffabbaugebiete im Bundesraumordnungsplan ausweisen.

Um schnell heimische Rohstoffe verfügbar zu machen und nachhaltig und energieeffizient zu nutzen, ist ein Bundesraumordnungsplan zur Rohstoffsicherung und für den Rohstoffabbau erforderlich.

Rohstofflieferketten effizient gestalten.

Ein weiteres, gemeinsames Ziel ist es, die Rohstofflieferketten zu diversifizieren und resilienter zu gestalten. Dafür sind ein freier Handel und der Import von Rohstoffen wichtige Säulen. Der Abschluss von Handels- und Investitionsabkommen sowie strategischen Partnerschaften können dies flankieren. Durch die Ausrichtung von Förderprogrammen kann für einen umweltschonenden Rohstoffabbau gesorgt und der Ausbau der Kreislaufwirtschaft vorangetrieben werden.

III. Vorschriftendschungel verteuert Bauen

1. Hintergrund

Baukostensteigerungen durch aufwendige Planungs- und Genehmigungsverfahren

Bauprojekte verteuern sich aufgrund von langen Planungs- und Genehmigungs-, aber auch aufwendigen Vergabe- und Wettbewerbsverfahren. Die Zunahme der rechtlichen Vorgaben – ob EU-Umweltrichtlinien, bundesweites Planungsrecht oder die Bauordnungen der Länder sowie mehr als 34.000 DIN-Normen und Standards – führen nicht nur zur Unübersichtlichkeit des Regelwerks, sondern auch zu einem großen Bürokratie- und Verfahrensaufwand – mit erheblichen Auswirkungen auf die Baukosten.

Komplizierte Wettbewerbs- und Vergabeverfahren verteuern Bauprojekte.

Folgekosten verschärfter Anforderungen

Digitalisierung der Verfahren und BIM

Die Reformkommission Bau von Großprojekten hat für den öffentlichen Infrastrukturbau Lösungen für große Infrastrukturvorhaben entwickelt. In dieser Legislaturperiode ist ein Beirat BIM für Verkehrsinfrastrukturvorhaben eingesetzt worden, um die digitalen Planungsprozesse für Großvorhaben voranzutreiben und um die Prozesse zu beschleunigen. Für private Bauprojekte, ob gewerblich oder Wohnungsbau, fehlt es komplett an einer durchgängigen Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsprozesse und der Anwendung von BIM.

2. Aktuelle politische Diskussion

Fehlende Reformvorschläge zur Planungsbeschleunigung

Die Bundesregierung hat im April das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum eingesetzt und im Juli zur Innovationspartnerschaft eingeladen, um gemeinsame Maßnahmen gegen Baukostensteigerungen, Lieferketten und Materialengpässe zu beraten. Vergleichbare Reformvorschläge zur Planungsbeschleunigung für den Wohnungs- oder Gewerbebau wurden noch nicht entwickelt. Auch die Einführung von BIM für Genehmigungs- und Planverfahren sowie die digitale Bauakte auch für den Wohn- und Gewerbebauten fehlen bislang.

Der Nationale Normenkontrollrat für Bürokratieabbau und bessere Rechtssetzung antreiben. Bislang sind Vereinfachung, Vereinheitlichung und Anpassungen im Vergabe- und Planungsrecht sowie bei den Normungs- und Standarisierungsprozessen jedoch ausgeblieben.

3. Was ist zu tun?

Der Bund und die Länder sollten auf die stetige Zunahme kostenverursachender Anforderungen aus den verschiedensten Rechtsbereichen transparenter und zielgerechter reagieren.

Bürokratien über Nationalen Normenkontrollrat abbauen.

Neue verschärfte Anforderungen sollten verpflichtend auf ihren Bürokratieaufwand und Kostensteigerungspotenzial geprüft und ggf. angepasst werden, damit das Bauen und Wohnen nicht zusätzlich verteuert wird. Dementsprechend sollte der Nationale Normenkontrollrat einen besonderen Fokus auf die Beschleunigung von Plan- und Genehmigungsverfahren im Bausektor richten.

Außerdem sollten eine systematische Folgekostenermittlung sowie ein Prüfverfahren bzw. Prüfstelle etabliert werden, um Kostensteigerungen verschärfter Anforderungen aus den verschiedensten Rechtsbereichen zu begrenzen.

Bauordnungen zusammenführen und vereinheitlichen und Planungsrecht vereinfachen.

Es gilt, die Landesbauordnungen zu bundesweit zu vereinheitlichen. Einmal genehmigte Gebäude sollten im gleichen Bundesland und bundeslandübergreifend keiner weiteren Baugenehmigung bedürfen.

Überprüfung, Anpassung und Beaufsichtigung von Normen und Standards

Überdies gilt es, die Verfahren für Normen und Standards auf den Prüfstand zu stellen. Vor dem Start von Norm- und Standarisierungsverfahren sollte eine Kosten-Nutzen-Abwägung vorgenommen werden. Hier ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen und mit den Folgekosten des Klimaschutzes ins Verhältnis zu setzen. Technische Normen (DIN) und technischen Regularien sind genehmigungstechnisch auf Bestandsgebäude so anzuwenden, dass der Gebäudebestand auch bei Umnutzungen weitergenutzt werden kann, da die Weiterverwendung von Bestandsgebäuden sehr ressourcenschonend ist.

Gewährleistungshoheit der Kommunen: lediglich Outsourcing der operativen, begleitenden Genehmigungsprozesse

Zur Steigerung der Anzahl der genehmigten Bauvorhaben und zur Beschleunigung der Genehmigungsprozesse sollten die operativen Genehmigungsprozesse an zertifizierte Büros vergeben werden können. Hier verbleibt die Genehmigungshoheit bei den Behörden, und nur das operative Prüfen erfolgt extern.

IV. Endlich digitale Lösungen und neue Bautechniken flächendeckend für alle Bauprojekte einführen

1. Hintergrund

Hohe Effizienz- und Nachhaltigkeit durch Digitalisierung heben.

Heute werden Mehrfamilienhäuser häufig in digitalen Verfahren entworfen und geplant. Es gibt bereits umfangreiche Erfahrung, was die Digitalisierung für alle Lebensphasen der Projektentwicklung, über das Betreiben eines Gebäudes bis zum Rückbau ausgeschöpft werden. Digitale Technologien können die Transformation der Baubranche unterstützen und den Ressourcenverbrauch mindern. Mit der Umsetzung der Vorgaben aus dem Onlinezugangsgesetz und digitale Vorgaben für Planverfahren, beispielsweise im Planungssicherstellungsgesetz, werden erste Schritte für digitale Bauverfahren unternommen. Im Jahr 2022 sind die meisten Bau- und Planungsämter jedoch von der digitalen Bauakte noch weit entfernt. Es gibt nur wenige Bauämter, die mit BIM arbeiten und so auch für eine digitale Verfahrenstransparenz aller Beteiligten sorgen.

2. Aktuelle politische Diskussion

Digitalisierungsbeschleunigung und Innovationsförderung

Die Bundesregierung hat sich vorgenommen, die Digitalisierung von Verwaltungsverfahren auf allen Ebenen voranzutreiben. Sie strebt einen verlässlichen und nachhaltigen Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung mit den Ländern an. Die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen soll priorisiert umgesetzt werden, Behörden mit notwendiger Technik ausgestattet, IT-Schnittstellen zwischen Bund und Ländern standardisiert und das digitale Portal für Umweltdaten zu einem öffentlich nutzbaren zentralen Archiv für Kartierungs- und Artendaten ausgebaut werden. Planungsprozesse sollen mit Gebäudedatenmodlierung (Building Information Modeling) effizienter, kostengünstiger und transparenter gestaltet werden. Das in der COVID-19-Pandemie verabschiedete und verlängerte Planungssicherstellungsgesetz soll in Bezug auf die Digitalisierung fortgesetzt und für die Bürgerbeteiligung weiterentwickelt werden. Die Immobilienwirtschaft befürchtet, dass die Bundesregierung ihre Anstrengungen nur auf die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozesse und BIM von Infrastrukturvorhaben, wie Schiene, Straße und Wasser ausrichtet und nicht für alle Bauprojekte, auch den Wohnungs- oder Gewerbebau nutzbar macht.

3. Was ist zu tun?

BIM und modulare Baukomponente

Der ZIA setzte sich dafür ein, dass die Zulassungsverfahren von innovativen Bautechniken und digitalen Lösungen sowie neuer Bauverfahren für den Wohnungs- und Gewerbebau beschleunigt erfolgen. Die behördlichen Plan- und Genehmigungsverfahren sollten komplett digital erfolgen, so dass während des Verfahrens transparent digital über den jeweiligen Verfahrensstand informiert wird. Ein transparenter Workflow und Einsichtnahme Möglichkeiten in den behördlichen Bearbeitungsstand beschleunigen die Prozesse erfahrungsgemäß erheblich. Dafür sind die gesetzlichen Voraussetzungen beispielsweise im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu schaffen. Um digitale Lösungen und Bautechniken mit dem BIM zu integrieren, ist es zwingend erforderlich, auf ein Bundesportal für digitale Plan- und Genehmigungsverfahren auf der Basis einheitlicher, offener, europaweiter Standards (Open Source Standards) zu setzen, so dass alle Akteure den gleichen Informationsstand haben und die Verwendung von modularen Baukomponenten erleichtert wird. Dies sorgt nicht nur für transparente und effiziente Prozesse, sondern ermöglicht den Rohstoffeinkauf frühzeitig und zentral zu planen.

Digitalisierung und Partnering

Mit der Digitalisierung von Bauprozessen können Partnering-Modelle bei Bauprojekten befördert werden. Bei sog. „Partnering- bzw. Partnerschaftsmodellen“ werden alle Projektbeteiligten in einem Team möglichst digital integriert, so dass aus Projektbeteiligten, wie beispielsweise den Architekten, Bauherren, Planern und Finanzinstituten, Projektpartnerinnen und -partner auf einer Plattform werden und so der Wissenstransfer zwischen den Beteiligten enorm befördert wird.

V. Serielles und modulares Bauen vereinfachen und befördern

1. Hintergrund

Verkürzung der Bauzeiten durch modularen Herstellungsprozess

Die Hufeneisensiedlung in Berlin, seit 2008 UNESCO-Welterbe, wurde schon von 1925 bis 1930 in Zeiten der Wohnungsnot, für 3.500 bis 4.000 Einwohner in serieller und modularer Bauweise errichtet. Allerdings ist das serielle und modulare Bauen seitdem nicht einfacher und schneller geworden, obwohl die einzelnen Bauteile heute industriell und auf der Basis von Digitalisierung in Fabriken noch viel zügiger gefertigt werden können, um die Einzelteile auf der Baustelle wie bei Legosteinen zusammenzusetzen. Bereits die Baukostensenkungskommission hatte 2018 das serielle und modulare Bauen als Lösungsansatz für den Bau von bezahlbarem Wohnraum identifiziert, ein Projekt angeschoben und positive Zwischenbilanz gezogen. Die Vorteile des seriellen und modularen Bauens bestehen für unterschiedliche Baumaterialien. Ob bei herkömmlichen Materialien oder Holzbauweise, es werden kürzere Bauzeiten ermöglicht, mit der Folge geringerer Kosten. Durch Skaleneffekte werden Kostenersparnisse im Herstellungsprozess der Bauteile sowie im Hinblick auf den Lebenszyklus erzielt. Die Digitalisierung am Bau befördert das serielle und modulare Bauen. So können im Mehrfamilienhausbau vordefinierte und nachhaltige Gebäude zu bezahlbaren Preisen realisiert werden. Dadurch können Zeit und Aufwand für Vergabeprozesse deutlich reduziert werden.

2. Aktuelle politische Diskussion

Serielles und modulares Bauen wird durch Planungs- und Bauordnungsrecht nicht befördert.

Die Bundesregierung hat sich im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum vorgenommen, das serielle und modulare Bauen voranzutreiben. Dafür ist es dringend erforderlich, dass das Planrecht angepasst wird. Denn Vorgaben zu Kubaturen und Fassadenwettbewerbe stehen seriellen und modularen Bauweisen im Weg. Darüber hinausgehend werden Statik oder Brandschutz, die bestimmend sind für den seriellen und modularen Bau häufig zu spät im Verfahren berücksichtigt. Tatsächlich ist die Dauer der Planungs- und Genehmigungszeiten gewöhnlich länger als bei herkömmlichen Bauweisen. Die Planungen müssen in den frühen Phasen inhaltlich genauer (z.B. Maßtoleranzen, Durchbrüche, etc.) sein als bei Mauerwerks- und Stahlbetonbauweisen. Die präzise Koordination und Schnittstellenklärung mit allen Planungsgewerken, angefangen von der Architektur, über die Statik, Haustechnik bis zum Brandschutz, sind essentiell für die Vorfertigung der Holz-Bauelemente. Nachträgliche Änderungen und bauliche Flexibilität, z.B. aufgrund von Mieterwünschen, sind kaum möglich, was die Development-Aktivitäten eher einschränkt.

Foto: A.Savin, Copyright: Lizenz „Freie Kunst“[3]

Außerdem besteht häufig noch Unkenntnis darüber, was serielles und modulares Bauen eigentlich beinhaltet. Denn das Beispiel Hufeisensiedlung aus der Hand des Architekten Bruno Taut zeigt, dass es kein weniger an Qualität bedeutet.

3. Was ist zu tun?

Serielles und modulares Bauen fordert Teamgeist – für Plan- und Genehmigungsverfahren.

Für mehr bundesweit mehr serielles und modulares Bauen erscheint es wichtig, die Plan- und Genehmigungsverfahren anzupassen, als Abwägungsbelang zu berücksichtigen und ggf. auch in die Baunutzungsverordnung einzubringen. Für die Planverfahren bedeutet es, dass es eine frühzeitige Einbindung und Teambildung schon von Beginn an erfolgt. Überdies ist eine ganz enge Verzahnung mit dem Baugenehmigungsverfahren erforderlich, damit Statik, Brandschutz, Bauphysik, Fassadenplanung von Anfang an abgestimmt erfolgen können. Auch die vertraglichen Grundlagen und Leistungsphasen müssen verändert und angepasst werden. Eine feinmaschige Terminplanung ist für das gesamte Planungs- und Genehmigungsverfahren empfehlenswert. Serielles und modulares Bauen kann heute sehr zügig auf der Basis von digitalen Tools erfolgen. Dafür ist es eine zwingende Voraussetzung, dass die Planung mithilfe von Building Information Modelling (BIM) erfolgt und die Planungs- und Genehmigungsbehörden entsprechend ausgestattet sind, um diese Planungen und Genehmigungen bearbeiten zu können. Für die Nutzung von Baumaterialien wie Holz oder neue Baustoffe ist es erforderlich, dass ebenfalls eine frühzeitige Abstimmung des Bauteilekatalogs und dessen Zulassung erfolgt. Sogenannte „Zulassungen im Einzelfall“ sind meistens langwierig und schwierig. Es gilt, auf Bundesebene dafür zu sorgen, dass diese Zulassungsverfahren wesentlich beschleunigt werden. Die Verwaltungsstellen zur Genehmigung sind massiv auszubauen.

BIM und modulare Baukomponente

Harmonisierung der Bauordnungen für serielle und modulares Bauen

Um eine bestmögliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, auch mit Blick auf die hohen Grundstückskosten, sollte mit Abstandsflächen flexibel umgegangen werden können. Die planerischen Grundlagen wie Bebauungspläne und städtebauliche Verträge könnten dies von Beginn an berücksichtigen.

Überdies wäre es wichtig, dass einmal genehmigte Gebäude, ob beispielsweise für Einzelhandel, Gastgewerbe oder Wohnen, auch an anderer Stelle – ohne erneutes Genehmigungsverfahren – errichtet werden können. Jedoch enthalten die 16 verschiedenen Landesbauordnungen unterschiedliche Anforderungen für ein und dasselbe Bauprojekt. Hier besteht Harmonisierungsbedarf.

[3] https://artlibre.org/licence/lal/de/

VI. Baukostensteigerungen durch Fachkräftemangel entgegenwirken

1. Hintergrund

Die Anzahl der Baubeschäftigten, Handwerker und Handwerkerinnen und Auszubildenden steigt seit 2011 kontinuierlich, reicht aber nicht, um die Herausforderungen zu bewältigen. Aktuell fehlen über 120.000 Fachkräfte in der Bau- und Immobilienwirtschaft, was nicht nur das Erreichen der politischen Neubauziele, sondern auch der energetischen Sanierungsziele gefährdet. Der größte Mangel besteht in den Bereichen Sanitär/Heizung/Klimatechnik und Bauelektrik sowie bei der Bauplanung. Der stetige Fachkräftemangel steigert die Baupreise. Bedingt durch die COVID-19-Pandemie sind zusätzlich seit mehr als zwei Jahren hohe Fehlquoten zu verzeichnen. Ein erheblicher Anteil der Arbeitskräfte fällt regelmäßig aus, was zu Bauzeitverlängerungen und Baukostensteigerungen führt.

Fachkräftemangel begegnen

2. Aktuelle politische Diskussion

Ausbildungspakt, Nationale Weiterbildungsstrategie und Einwanderungsrecht

Die Bundesregierung versucht durch den Ausbildungspakt und die Nationale Weiterbildungsstrategie dem Fachkräfteproblem zu begegnen. Derzeit wird das Arbeitnehmerüberlassungsgesetz überprüft. Ein Einwanderungs- und Aufenthaltsgesetzbuch soll helfen, stimmig für eine anwenderfreundliche und systematische Einwanderung zu sorgen.

3. Was ist zu tun?

Gezielte Einwanderungspolitik erforderlich

Der ZIA empfiehlt, gezielt Fachkräfte auch aus dem nichteuropäischen Ausland zu akquirieren und deren Einwanderung zu ermöglichen. Daneben könnten für den Einstieg Sonderregelungen für Saisonarbeitskräfte helfen, wie in anderen Wirtschaftszweigen, beispielsweise der Landwirtschaft.

Herausgeber

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin

www.zia-deutschland.de

Kontakt

Tine Fuchs
Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Telefon: (030) 2021 585 25
E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

Ouael Ourabi
Referent Baupolitik
Telefon: (030) 2021 585 20
E-Mail: ouael.ourabi@zia-deutschland.de

Stand: 19.09.2022

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine 380 Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).

Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Broschüre als PDF herunterladen:
https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/09/zia_broschuere_vorschlaege_baukosten.pdf

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

Web: www.zia-deutschland.de
Mail: info@zia-deutschland.de

@ZIAunterwegs