

Regelungswust behindert das Bauen

Gesetze, Normen und Vorschriften: Eine Vielzahl von Vorgaben muss beim Bauen beachtet werden. Das macht den Neubau von Wohnungen unnötig kompliziert und teuer.

Von *Oliver Schmale*,
Stuttgart

Anfang Mai hat das baden-württembergische Innenministerium mit Stolz verkündet, dass von sofort an in dem Bundesland auch Bauanträge vollständig digital eingereicht werden können. Sicherlich ein kleiner Schritt in die richtige Richtung, um zu einer schnelleren Bearbeitung zu kommen. Doch die Digitalisierung steht in diesem Bereich erst am Anfang. Denn nach dem Deutschland-Index der Digitalisierung 2021 bieten derzeit nur 4 Prozent der Kommunen Online-Bauanträge an. Kein Wunder, dass Bau- und Wohnungswirtschaft schon seit Jahren klagen, dass es in Deutschland sehr lange dauert, bis ein entsprechender Bauantrag genehmigt wird.

Der Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Axel Gedaschko, kritisiert, Planungs- und Genehmigungsverfahren verharren analog im letzten Jahrtausend. „Ein weiteres Problem ist die mangelnde Personaldecke, die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern müssen dringend erhöht werden.“ Um die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsentscheidungen schneller umsetzen zu können, bräuhete es einerseits mehr Spezialisten bei den Kommunen. Andererseits müsste aber insbesondere der Bauprozess unter Einbeziehung der gesamten Prozess- und Genehmigungskette dringend digitalisiert werden, um ihn schneller und fehlerfreier zu machen. Das kann dauern. Aber noch mehr treibt Investoren, Planer und Bauherren die Zunahme der Vorschriften in den vergangenen Jahrzehnten um, die das Bauen zunehmend komplizierter machen. Diese Zahl habe sich in den vergangenen drei Jahrzehnten vervierfacht, so der GdW. In ganz Deutschland gibt es etwa 20 000 zu beachtende Gesetze, Verordnungen und DIN-Normen.

Die baden-württembergische Bauwirtschaft forderte deshalb, dass neue Normen vor der Einführung verstärkt auf ihre tatsächliche Notwendigkeit und vor allem auf Praxistauglichkeit überprüft werden sollten. „Das Hauptproblem ist die Masse an Vorschriften, die in der Einzelfallentscheidung sinnvoll erscheinen mögen, deren flächendeckende Umsetzung aber nicht zwingend erforderlich wäre und die in der Summe zu einer Lähmung des Bau-

fortschritts und zu weiteren Kostensteigerungen führen.“ Baurecht ist Ländersache. Und die erlassen lieber eigene Regelungen für Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplatzpflicht, Raumhöhe oder barrierefreies Bauen. Das sei ein Problem für überregional tätige Unternehmen, wie der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) erläutert. Die unterschiedlichen Anforderungen erschwerten die länderübergreifende Standardisierung. Ein Haus, das in einem Bundesland genehmigt werde, gelte somit nicht automatisch auch in einem anderen Bundesland als genehmigt. Der BFW-Sprecher sagt: „In der Konsequenz müssen Planer, also Architekten, Statiker und Fachplaner, immer wieder anders planen, Baufirmen immer wieder anders kalkulieren, anbieten und ausführen. Bauherren müssen diesen Mehraufwand auch zeitlich und finanziell einkalkulieren.“ Der BFW nennt folgendes Beispiel: Beispielsweise betrage die Raumhöhe von Aufenthaltsräumen in Berlin mindestens 2,50 Meter, in Baden-Württemberg hingegen nur mindestens 2,30 Meter. „Ein fachlich nicht nachvollziehbarer Unterschied, der aber nicht unerhebliche Auswirkungen am Bau, beispielsweise auf die Statik, hat.“

Auch Vorschriften im Bereich der Gebäudesicherheit können die Preise treiben, wie John Bothe, Geschäftsführer des Projektentwicklers Silberlake Real Estate Group, berichtet. Er nannte fol-

gendes Beispiel: Laut Vorschrift müssen bodentiefe Fenster, verglaste Balkontüren und Glasschiebetüren nun zu 100 Prozent mit Sicherheitsglas ausgestattet werden. Diese Glasart sei allerdings gut doppelt so teuer wie herkömmliche Verglasungen. Barrierefreiheit sei ein weiterer Standard, der das Bauen verteuere. „Für sich allein genommen, sind alle diese Regelungen und Vorgaben sinnvoll. In der Masse führen sie zu steigenden Baukosten und damit auch Mieten.“

Bothe erläutert weiter, eine Norm allein koste vielleicht 10 Euro mehr pro Quadratmeter – befolge man alle, seien es dann schnell über 500 Euro Mehrkosten. „Jede einzelne Norm ist für sich genommen sinnvoll und bezahlbar – in der Masse explodieren aber die Kosten.“ Das zweite Problem von Komfort und Ausstattung sei, dass infolge der Normen fast nur noch im Segment „Mercedes“ gebaut werde. „Dabei wäre schon der VW Golf eine deutliche Steigerung des durchschnittlichen deutschen Wohnkomforts und gleichzeitig viel günstiger. Die Befolgung der geforderten Normen zieht eine Bauweise nach sich, die für Mieter und Käufer teurer wird als nötig.“

Und GdW-Präsident Gedaschko moniert folgende Problematik: Zusätzlich würden Regelungen beispielsweise im Brandschutz in den Kommunen sehr unterschiedlich angewendet – frei nach dem nicht ganz ernst formulierten Motto: „Es brennt schließlich überall anders.“

Fest stehe jedenfalls: „Das Bauen wird durch viele dieser ausufernden Details immer teurer – und das treibt die Mieten nach oben.“ Die Landesbauordnungen blieben – entgegen einigen Ankündigungen der Landesbauminister bei ihren regelmäßigen gemeinsamen Konferenzen zur notwendigen stärkeren bundesweiten Vereinheitlichung – auch weiterhin sehr unterschiedlich. Der Bund sieht

sich bei dem Thema Vereinheitlichung nicht in der Pflicht. Eine Sprecherin des Bundesbauministeriums in Berlin sagt, die Schaffung einer einheitlichen Bauordnung obliege nach der Kompetenzordnung des Grundgesetzes allein den Ländern. Gedaschko weist indes darauf hin, dass die Musterbauordnung eine Integrations- und Leitbildfunktion für die Bauordnungen der Länder habe. „Positiv zu bewerten ist, dass der Bund die sogenannte Typengenehmigung in die Musterbauordnung aufgenommen hat. Damit können seriell und modular erstellte Wohngebäude nach dem Prinzip ‚einmal genehmigt, mehrfach gebaut‘ ohne viele langwierige Genehmigungsverfahren in den einzelnen Bundesländern gebaut werden.“ Es komme jetzt darauf an, dass alle Bundesländer die Typengenehmigung in den Landesbauordnungen aufnehmen.

Und neue Vorschriften kommen aktuell infolge des Klimaschutzes hinzu – beispielsweise die Pflicht zu Solaranlagen auf den Dächern. Baden-Württemberg ist das erste Flächenland mit einer entsprechenden Vorschrift für Privathäuser vom kommenden Jahr an. Nur die Stadtstaaten Hamburg und Berlin haben diese bislang beschlossen – allerdings erst vom Jahr 2023 an. Der GdW begrüßt das grundsätzlich, gibt aber Folgendes zu bedenken: „Solarpflichten gehen den dritten Schritt vor dem ersten. Zuerst muss der Regulierungsrahmen so vereinfacht werden, dass der auf dem Dach erzeugte Strom auch unkompliziert und auf wirtschaftliche Art lokal verwendet werden kann“, sagt Präsident Gedaschko. Dann seien für Mehrfamilienhäuser und Quartiere standardisierte Konzepte notwendig, die Sektorenkopplung, also Wärmepumpen und E-Mobilität, einschließen und auch Speicher einbezögen. „Danach könnte man über Solarpflichten reden. Aber Ordnungsrecht kann fehlende Wirtschaftlichkeit, komplexe Regulierung und mangelnde Standardisierung nicht ersetzen – so entstehen einfach nur suboptimale Anlagen, die auch noch kleiner ausfallen werden, als möglich wäre. Verschenktes Potential“, warnt der GdW-Präsident.