

Wo setzt der Bund auf Holz im Wohnungsbau?

Thies Langholz
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bonn, Deutschland



Wo setzt der Bund auf Holz im Wohnungsbau?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben leistet einen Beitrag für die 2018 initiierte Wohnraumoffensive des Bundes. Ihr kommt als das zentrale Immobilienunternehmen des Bundes dabei eine besondere Rolle zu. Die Bundesanstalt hält rund 38.000 Wohnungen im Bestand und verwaltet sie selbst.

Wo die BImA weitere geeignete Grundstücke hat, vornehmlich in Großstädten und Ballungsgebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, baut sie zusätzliche Mietwohnungen für Bundesbedienstete. Dort, wo die Mieten teilweise für viele unbezahlbar geworden sind, hilft vor allem der Bau neuer Wohnungen, um die Marktsituation zu entlasten und damit insgesamt preisdämpfend zu wirken.

Der Werkstoff Holz kommt sowohl bei Neubauten als auch bei der Erweiterung von Gebäuden durch Anbau und Aufstockung zum Einsatz.

1. Wohnungsbau in der BImA

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde im Jahr 2005 gegründet und ist die zentrale Immobiliendienstleisterin des Bundes. Mit einem Bestand von 18.000 Liegenschaften und gut 460.000 Hektar Grundstücksfläche sorgt sie dafür, dass alle Bundeseinrichtungen bedarfsgerecht mit Büroräumen, Forschungseinrichtungen, Übungsgeländen und Unterkünften versorgt sind. Die BImA pflegt und verwaltet nicht nur den Bestand der Bundesimmobilien. Vielmehr erweitert sie diesen durch Zukauf oder Neubau, verkauft für Bundeszwecke entbehrliche Liegenschaften und führt aufgegebene Liegenschaften der Bundeswehr oder der ausländischen Streitkräfte (Stichwort Konversionsliegenschaften) zivilen Folgenutzungen zu. Bei der Vermarktung orientiert sie sich in erster Linie an den Belangen der jeweiligen Kommune.

Bis zu einem Paradigmenwechsel, der infolge stark steigender Immobilien- und Mietpreise vorgenommen wurde, sind sowohl Wohnungen als auch für den Wohnungsbau geeignete Liegenschaften zur Errichtung von Wohnungen verkauft worden. Spätestens ab dem Jahr 2018 wurde die heutige Vorgehensweise etabliert: Der vorhandene Wohnungsbestand wird dauerhaft gehalten, sukzessive im Zustand verbessert und, insbesondere das war neu, durch Neu- und Erweiterungsbauten ergänzt.

Vor allem dient dies der Stärkung der sogenannten Wohnungsfürsorge. Wie einige große private Unternehmen ist auch der Bund darauf angewiesen, seinen Beschäftigten – von denen er erwartet, bundesweit flexibel einsetzbar zu sein – Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zu denken ist beispielsweise an eine Bundespolizistin, die am Hauptbahnhof München arbeitet, sich aber in erreichbarer Nähe keine eigene Wohnung leisten kann. Um diese Menschen muss sich die BImA durch die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen kümmern. Ein solches Angebot erhöht zugleich die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber.

1.1. Verkauf von Liegenschaften für die Errichtung von Wohnungen

Gleichwohl spielt auch der Verkauf von Liegenschaften für den Wohnungsbau nach wie vor eine Rolle.

Der Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist in unserem föderalen System eine Aufgabe der Länder und Kommunen. Dem Bund und damit auch der BImA fehlt somit die Zuständigkeit und damit die grundgesetzliche Berechtigung, hier unmittelbar durch den Eigenbau von Sozialwohnungen oder durch vertragliche Vereinbarungen tätig zu werden. Trotzdem leistet die BImA einen Beitrag, Menschen ein würdiges und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Für den Bund entbehrliche Liegenschaften veräußert sie bevorzugt für öffentliche Nachnutzungen. Der im Verkaufsfall gewährte Erstzugriff für Kommunen und die Verbilligungsrichtlinie befördern dabei die zügige Mobilisierung von Bauland zu Wohnbauzwecken. Diese Flächen bietet die BImA den Kommunen exklusiv zum Erwerb an. Plant

die Kommune dort Sozialwohnungen, verbilligt sich der Kaufpreis um 25.000 EUR pro Wohnung. Mit diesem Programm wurde in den vergangenen Jahren bereits der Bau von mehreren zehntausend neuen Wohnungen durch die Kommunen bzw. deren Wohnungsgesellschaften unterstützt. Oftmals sind ganz neue Stadtteile entstanden einschließlich neuer Schulen und Kindergärten.

1.2. Wohnungsneubauprogramm der BImA

Mit dem gestiegenen Wohnungsbedarf ist bundesweit auch der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Bundesbedienstete gestiegen. Daher hat die BImA für den Bau von zusätzlichen Wohnungen ein Wohnungsneubauprogramm aufgelegt. Vorrangiges Ziel in dem Programm ist die zügige Errichtung möglichst vieler bezahlbarer Wohnungen. Für die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums sind dabei zu berücksichtigende Themen wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz regelmäßig von hoher Bedeutung.

Insgesamt bieten die für den Eigenwohnungsbau geeigneten Liegenschaften der BImA Platz für die Entstehung von 6.000 bis 8.000 Wohnungen. Davon sollen 3.000 Wohnungen bis Ende des Jahres 2024 fertig sein. Rund 1.000 Wohnungen sind derzeit im Bau, darunter an Standorten wie Hamburg, Berlin, Potsdam, Mannheim, Müllheim und Breisach.

Anders, als beim Bau von Dienstgebäuden bedient sich die BImA im Bereich des Wohnungsbaus nicht der Bauverwaltungen der Länder. Wo es möglich ist, werden Bauunternehmen als Generalübernehmer für die Planung und Durchführung der Bauleistungen gewonnen.

2. Serielles und modulares Bauen

Um schnell mit dem Neubau von Wohnungen einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erreichen zu können, sucht die BImA nach Möglichkeiten die bekannten, häufig langwierigen Abläufe von der Idee bis zur Fertigstellung der Wohnungen möglichst kurz zu halten.

Das serielle und modulare Bauen verspricht hier im Vergleich zum konventionellen Bauen einen kürzeren Bauzeitraum. Daher favorisieren die BImA diese Bauweise überall, wo die Rahmenbedingungen dies zulassen. Zunächst galt es für die BImA daher geeignete Partner zu gewinnen.

Ein wichtiger Schritt war der Beitritt der BImA zur Rahmenvereinbarung «serielles und modulares Bauen» des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus dem Jahr 2018. Dort sieht sie mehrere Vorteile: Durch die Vorauswahl der Rahmenvertragsunternehmen werden

- ein angemessener Qualitätsstandard,
- ein klarer Kostenrahmen und
- eine ausreichende Umsetzungskapazität

zugesichert. Weitere Vorteile sind die Vereinfachung der Verfahren bei der Vergabe an eines der neun Rahmenvertragspartner, unter denen sich auch Holzbauunternehmen finden. Zudem reduziert das Tempo, mit dem die vorgefertigten Wohnungsmodule auf dem Baugrundstück zusammengefügt werden u.a. den Baulärm und andere baubedingte Störungen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Jedoch sind nicht alle der bundeseigenen Grundstücke so beschaffen, dass seriell oder modular gefertigte Häuser darauf passen. Lage und Zuschnitt der Grundstücke aber auch städtebauliche Wünsche und Vorgaben der Kommunen machen es erforderlich, dass an vielen Standorten Geschosswohnungsbauten in herkömmlicher Bauweise errichtet werden.

3. Holz im Wohnungsbau bei der BImA

Wenngleich die BImA im Wohnungsbau weitgehend von der grundsätzlichen Vorgabe des Einsatzes bestimmter Werkstoffe abgesehen hat, ist Holz bereits in vielen Projekten zum Einsatz gekommen. Vornehmlich im Bereich des Dachgeschossausbaus und bei Aufstockungen. Gründe für den Einsatz, wie statische Notwendigkeiten und die Nutzung der besonderen Eigenschaften sind sicherlich den hier Teilnehmenden am Holzbauforum bekannt und müssen an dieser Stelle nicht weiter erläutert werden.

Eine bedeutende Rolle kommt der Auswahl der Werkstoffe in Erwartung der noch weiter zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu. Auch dieses (Stichworte: Nachwachsender Rohstoff, CO₂-Neutralität, Lebenszykluskosten, Recyclingfähigkeit, Weiterverwendbarkeit) ist an anderen Stellen schon ausführlicher dargestellt. Hier sei eingefügt, dass die BImA mit Holz sehr vertraut und mit ihrem Bundesforst selbst einer der größten deutschen Rohholzanbieterinnen ist und auf ca. 366.000 Hektar Waldfläche jährlich 1 bis 1,5 Millionen Kubikmeter Holz erntet.

Mit Blick auf die mit dem Wohnungsneubau der BImA verbundenen Ziele im Speziellen (zügige Schaffung von Wohnraum) und auf die Anforderungen an ihren Wohnungsbau im Allgemeinen (Klima, Energie, Nachhaltigkeit) ist davon auszugehen, dass die Bedeutung des Werkstoffs Holz weiter steigen wird.

Durch die mittlerweile vorhandenen Einsatzmöglichkeiten von Holz im Geschosswohnungsbau sammelt die BImA auch bei aktuellen Neubauprojekten Erfahrungen. So ist ein Holzbauunternehmen mit dem Bau von rund 100 Wohnungen in Holzbauweise im hessischen Langen beauftragt. Mit dem Bau wird voraussichtlich noch im Herbst dieses Jahres begonnen.