

Perspektive Wohnungswirtschaft: Bezahlbarer Wohnungsbau mit Holz

M.A. Architekt
Jens Janetzko
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Düsseldorf, Deutschland



Perspektive Wohnungswirtschaft: Bezahlbarer Wohnungsbau mit Holz

1. Wohnsituation in Deutschland

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis. Den größten Teil unseres Lebens verbringen wir in unserer Wohnung. Doch was tun, wenn man sich wohnen nicht mehr leisten kann?

Dieses Jahr, 2023, hat Deutschland das größte Wohnungsdefizit seit mehr als 20 Jahren. Laut Pestel-Institut und Bauforschungsinstitut ARGE fehlen demnach mehr als 700.000 Wohnungen. Dieses Wohnungsdefizit ist vorrangig in Schwarmstädten und größeren Ballungsräumen vermehrt spürbar, vor allem wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht.

Die Regierung reagierte auf die Wohnungsnot in Deutschland und setzte sich zum Ziel pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu schaffen, davon 100.000 im geförderten Wohnungsbau, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. 2022 wurden knapp 300.000 neue Wohnungen geschaffen, womit das Ziel deutlich verfehlt wurde. Für 2023 wird das Ziel erst recht nicht umsetzbar sein, denn die Baugenehmigungen sind stark rückläufig. (vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_095_3111.html)

Allein durch die gestiegenen Baukosten und Zinsen sind viele Projekte auf Eis gelegt, verschoben oder grundsätzlich zurückgestellt worden. Die 477 sozial orientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Verbandsgebiet des VdW Rheinland-Westfalen gaben an, dass die geplanten Investitionen aufgrund von steigenden Baustoffpreisen, Zinserhöhungen, mangelnden Handwerkerkapazitäten und Lieferkettenprobleme stark zurückgegangen oder zurückgestellt worden sind. Das heißt, es werden weniger Wohnungen generiert, jedoch wird stetig mehr Wohnraum in Zeiten von Flüchtlingskrisen benötigt. Die Vonovia hat 60.000 Wohnungen auf Eis gelegt. Auch andere Wohnungsunternehmen mussten geplante Projekte kurz vor dem Start stoppen oder bereits stornieren. Davon waren insgesamt 3.500 bzw. 530 Wohnungen betroffen. Immerhin jedes zehnte Wohnungsunternehmen gibt jedoch an, diese Projekte wieder aufnehmen zu wollen. Das Ziel, Wohnraum für jeden zu schaffen rückt weiter nach hinten. Bezahlbaren Wohnraum herzustellen, ist selbst bei geringen Renditeerwartungen kaum wirtschaftlich darstellbar. Anstelle von bürokratischen und politischen Erleichterungen und der Reduktion von Auflagen diskutiert die Politik beispielsweise über das Gebäudeenergiegesetz, die EU-Gebäuderichtlinie – also über noch mehr Auflagen und verpflichtende, kaum wirtschaftlich tragbare Investitionen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Verständlich, dass somit die Schaffung von neuen Wohnräumen aufgeschoben wird.

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften wollen bezahlbare klima- und generationengerechte Wohnungen bauen. Die Baubedingungen führen aber vor allem im Neubau zum Einbruch bei den Investitionen.

2. Holzbau schwer gemacht

In den letzten Jahren gewann der Holzbau stetig an Bedeutung, wenn es um die Themen klimafreundliche, serielle und ökologische Bauweise geht. Doch kann der Holzbau Antworten auf die derzeitigen Problematiken in der Wohnungswirtschaft und im Klimaschutz liefern, damit die Bauwende gelingen kann?

Das Bauen mit Holz gewinnt zunehmend an Wichtigkeit in der Baubranche – nicht nur wenn es um das ökologisch nachhaltige Bauen geht, auch das serielle Bauen in Holztafel- oder Holzmodulbauweise gewinnt aufgrund seiner Schnelligkeit an Bedeutung. Mit dieser Schnelligkeit soll auf die Wohnungsknappheit in Deutschland reagiert werden.

Der Holzbau kann nicht alle Problematiken in der Baubranche lösen, dennoch liefert er viele positive Aspekte. Unsere Nachbarländer wie beispielsweise Skandinavien, die Niederlande, Schweiz und Österreich zeigen seit Jahren, wie es funktioniert oder funktionieren kann.

In Deutschland ist die Rede von Pilotprojekten, wenn ein Projekt in Holzbauweise umgesetzt wird, doch blickt man in die Vergangenheit, so haben wir schon vor Jahrzehnten bereits Wohnhäuser in Holz gebaut. Durch die Industrialisierung wurde das Holz durch Stahlbeton ersetzt. Mit Stahlbeton ging alles einfacher und schneller. Die Ressourcen waren vorhanden, auf das Klima wurde keinen Fokus gelegt. Studien zeigen, dass derzeit der Gebäudebereich knapp 40 Prozent der Treibhausgasemissionen verursacht. Durch den Holzbau könnte bis zu 50 Prozent der Emissionen eingespart werden.

Der Holzbauprozess hat sich aufgrund der Digitalisierung und des technologischen Fortschritts weiterentwickelt, und die Bauweise teilweise erheblich einfacher gestaltet. Das Fachwissen im modernen Holzbau ist vorhanden, doch bürokratisch und politisch steckt die Holzbauweise noch in der Vergangenheit fest.

2.1. Aber warum ist Bauen mit Holz in Deutschland so schwierig?

Thema Brandschutz: Holz brennt. Aber wie man auch an den verkohlten Baumstämmen bei der Berichterstattung über Waldbrände sieht, brennt Holz nicht komplett ab. Auf der abgebrannten Holzschicht von zwei bis drei Zentimetern bildet sich eine Kohleschicht, ein natürlicher, hochwirksamer Brandschutz. Wissenschaftliche Studien und Nachweise haben dies bestätigt. (vgl. <https://www.oekologisch-bauen.info/news/holzbau/brandschutz-geneuert-auch-im-holzbau-hoechsten-anspruechen/>)

Und obwohl sich die Wissenschaft mit dem Thema Holz und Brandschutz auseinandergesetzt hat, und auf viele Thematiken aufmerksam gemacht hat, um die Vorgaben und Auflagen mit des Holzbauens zu vereinfachen, so unterliegt der Holzbau weiterhin höheren Anforderungen an Brandschutz als die konventionelle Bauweise. Die Holzbauweise hat als einzige Bauweise eine Musterbauordnung – die Muster-Holzbaurichtlinie, kurz MHolzBauRL.

2.2. Was bedeutet die Muster-Holzbaurichtlinie für das Bauen mit Holz im Geschosswohnungsbau?

Überspitzt formuliert:

In Deutschland kann man mit Holz bauen, man darf das Holz aber nicht sehen.

Nur durch aufwendige und kostentreibende zusätzliche Brandschutzmaßnahmen – Bepflankungen mit Gipskarton – kann der Holzbau die hohen Brandschutzauflagen erfüllen. Mit ressourcenschonendem und CO₂-reduziertem Bauen hat dies nichts zu tun. So kommen auf ca. 160kg Holz je m² Nutzfläche ca. 120kg Gipsbaustoffe und ca. 100kg Beton bei konsequenter Anwendung der Holzbaurichtlinie. (Faktenpapier – Koalition für Holzbau)

Natürlich können Holzelemente sichtbar sein, diese Vollholzträger und Vollholzstützen müssen jedoch so überdimensioniert werden, dass diese die Brandschutzanforderungen erfüllen. In den meisten Fällen ist dann die Umsetzung in Stahl oder Beton wirtschaftlicher.

Aufgrund der sehr hohen Brandschutzauflagen kann für den Holzbau hinsichtlich Brandschutzausbildungen ca. 10% höhere Baukosten veranschlagt werden und somit wird das Bauen mit Holz unattraktiv und unwirtschaftlich. Vor allem wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht. Eine Herabsetzung der Brandschutzauflagen oder die Gleichstellung mit der konventionellen Bauweise würde die Kosten erheblich senken, sodass das Bauen mit Holz wirtschaftlich wird und dadurch bezahlbarer Wohnraum hergestellt werden kann. Zusätzlich würden politische Förderungen für den Holzbau sowie bürokratische Erleichterungen beim Genehmigungsprozess helfen, eine ökologisch nachhaltige Bauweise für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft attraktiv zu gestalten. Ohne dieser Anreize durch die Politik wird die Bauweise nicht funktionieren und ein klimafreundliches oder gar klimaneutrales Bauen bis 2045 nicht umsetzbar sein.

3. Der Baustoff Holz als Problemlöser

Holz ist ein wunderbarer Baustoff, welcher vielfältig eingesetzt werden kann. Er ist ökologisch und klimafreundlich. Ein Kubikmeter Holz speichert ca. eine Tonne CO₂. In der Lebenszyklusbetrachtung kann Holz ohne großen technischen und energetischen Aufwand wiederverwendet oder recycelt werden.

Im Bereich der Vorfertigung hat der Holzbau entscheidende Vorteile. Die Produktion erfolgt in hoher Qualität mit Toleranzen im Millimeterbereich unter optimalen Prozessbedingungen. Nur noch die Montage, das zusammensetzen der Bauteile, erfolgt auf der Baustelle, nachdem die Fertigteile «just in time» geliefert werden. Das spart an Baustelleneinrichtung, was im urbanen Raum von großem Vorteil ist, weil die Bauprojekte effektiv und zügig umgesetzt werden können. Baustellenmüll und Baustellenlärm werden erheblich reduziert. Je nach Bauweise kann die reine Bauzeit um mindestens sechs Monate verkürzt werden. Faktoren, welche die allgemeinen Kosten, jedoch aktuell noch nicht die Baukosten, senken können.

Ein weiterer Vorteil von Holz ist seine hohe Tragfähigkeit bei geringem Eigengewicht. Dadurch können urbane Aufstockungen und Nachverdichtungen im qualitativen Maße einfacher und kostengünstiger umgesetzt werden.

Holz kann also einen wesentlichen und entscheidenden Beitrag zur Bauwende liefern. Vor allem in den Punkten Klimaschutz, CO₂, serielles Bauen, Nachverdichtung und Aufstockung. Um die Potentiale des Bauens mit Holz voll ausschöpfen zu können, sind politische und bürokratische Erleichterungen aber unausweichlich. Aufgrund der wissenschaftlichen Erkenntnisse sowie Erfahrungswerten auch aus anderen Ländern, muss die Musterholzbaurichtlinie überarbeitet und angepasst werden. Die Auflagen und Verordnungen müssen reduziert und das Baugenehmigungsverfahren generell vereinfacht werden. Nur wenn diese politischen Maßnahmen ergriffen werden, gelingt die Bauwende und die sozial orientierte Wohnungswirtschaft kann bezahlbaren und bedürfnisorientierten Wohnraum schaffen.