

ImmobilienImpulse Mitteldeutschland

Bau & Immobilien Update

Analysen &
Hintergründe

Projekte &
Vorhaben

Markt &
Invest

Recht &
Verordnungen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

wie lange reden wir schon darüber? Dass Verfahren vereinfacht und beschleunigt werden, dass Bürokratie dringend abgebaut werden muss. Doch geschehen ist längst nicht genug. Das beweist nicht zuletzt die gemeinsame Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) und dem Institut für Bauforschung (IFB), die die Immobilien Impulse Mitteldeutschland (IIM) in dieser Ausgabe vorstellt. Beide Institute kommen zu dem Schluss, dass in Deutschland ein Drittel mehr Wohnungen gebaut werden könnte, wenn der Wust an Normen auf ein erträgliches Maß zurückgestutzt würde. Dabei wird eines offenbar: Der Politik fällt es leicht, Vorschriften zu machen – und unendlich schwer, die Auswüchse des eigenen Handelns zu korrigieren.

In der vorangegangenen Ausgabe hatten die IIM den Standort Magdeburg vorgestellt und dabei darauf hingewiesen, dass trotz der Absage von Intel die Stadt durchaus Potential hat. Wie bestellt kommt nun ein Befund des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Ergebnis: Die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt habe sehr wohl Potential - die Infrastruktur sei sehr gut, ebenso die ansässigen Universitäten und exzellent ausgebildete Fachkräfte seien zudem vorhanden.

In dieser Ausgabe der IIM stellen wir Ihnen auch die Ergebnisse einer Umfrage unter Investoren vor, wo diese ihr Kapital anlegen wollen. Ergebnis: Investments in Wohnungen und Infrastruktur werden zur Zeit bevorzugt. Warum das so ist, erfahren Sie in dieser IIM-Ausgabe.

Wie immer, so auch in dieser Ausgabe, präsentieren wir Ihnen die neuesten Entwicklungen in der Immobilienbranche in Mitteldeutschland und die aktuellen Urteile in der relevanten Rechtsprechung.

Ich wünsche Ihnen gleichermaßen Erkenntnisgewinn, Anregung und Lesevergnügen.

Ihr
Ralf Jaksch





Analysen & Hintergründe

Bauwirtschaft fordert Radikalkur bei Normen

Deutschland könnte ein Drittel mehr Wohnungen bauen, gäbe es deutlich weniger und bessere Normen, zudem könnten dann die Gesamtkosten im Neubau erheblich gesenkt werden. Zu diesem Befund kommen die Bauforscher der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) und das Institut für Bauforschung (IFB) des Landes Niedersachsen. In einer gemeinsamen Erklärung fordern sie einen konsequenten Abbau der Normen.

„Die Situation ist längst eskaliert. Der Normen-Frust in der Bauwirtschaft ist enorm“, erklären beide Institute. Deutschland brauche daher eine schnelle Radikalkur bei den Normen, so die Forderung von ARGE-Institutsleiter Professor Diemar Walberg und IFB-Direktorin Heike Böhmer.

In ihrer gemeinsamen Erklärung kommen die Bauforscher zu dem Befund, dass Deutschland sich „vernormt“ habe. Die beiden Institute fordern deshalb einen „schnellen und konsequenten Kurswechsel“ bei der Baunormung. In Deutschland würden ständig neue, komplexe Normen entwickelt, die einfache, kostengünstigere Lösungen ausbremsten. Trotzdem würden Bund und Länder diese Normen vielfach rechtlich verbindlich machen.

Die Bauforscher rechnen vor, dass es beim Neubau von Wohnungen seit dem Jahr 2000 eine Kostensteigerung um 245 Prozent gegeben habe. 20 Prozent davon gingen, so die Einschätzung, auf das Konto immer komplexerer Normen.

Als ein Beispiel führen die Wissenschaftler der ARGE und des IFB den Schallschutz an: Seit 2015 hätten sich der Arbeitsaufwand und die Kosten dafür verdreifacht. „Der Schallschutz muss jetzt nämlich aufwändig rechnerisch nachgewiesen werden – und zwar detailliert – für jeden Raum einzeln. Ohne komplexe Bauphysik-Software ist das gar nicht mehr möglich“, sagt IFB-Direktorin Heike Böhmer.

Am Schallschutz machen die Bauforscher die „Absurdität von Normung“ konkret: So sei es bei einem Wohnhaus in Wesel um den „Schallschutzbedarf“



Ein Drittel mehr Wohnungen durch weniger Normen. Foto: Adobe, MQ-Illustrations

bei Balkonen gegangen. „Eine Überschreitung von nur ein bis drei Dezibel hätte die Verglasung aller Balkone notwendig und sie damit allerdings auch unbezahlbar gemacht. Man muss sich das vor Augen führen: Eigentlich sollen Balkone die Lebensqualität der Menschen verbessern. Aber weil die Lärmbelastung ganz knapp über dem Orientierungswert lag, wurden die Balkone gar nicht erst gebaut“, schildert Prof. Dietmar Walberg.

Die Forderung der Bauforschungsinstitute ARGE und IFB ist klar: Normen müssen wirtschaftliche Lösungen bieten. Um das zu garantieren, soll eine unabhängige Stelle jede Änderung bei der Normung künftig intensiv prüfen, bevor diese verbindlich wird. „Es geht darum, genau festzustellen: Was bedeuten neue oder komplexere Normen für den Bau und vor allem auch für die Baukosten“, so Prof. Dietmar Walberg.

Die Messlatte für Wohnungsbau technisch immer höher zu legen, führe immer häufiger dazu, dass weniger gebaut werde. „An diesem Punkt sind wir längst“, so Professor Walberg. Die Institute ARGE und IFB fordern deshalb eine „Wende im Wohnungsbau“. Es sei höchste Zeit, die Idee des Gebäudetyps E umzusetzen und einfaches, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, so die IFB-Direktorin Böhmer. Die Qualität einer Wohnung diesen Typs sei trotzdem gut, zudem seien sie resilient und funktionssicher.

Bund und Länder sollen, so die beiden Institute, verstärkt einen „Basis-Standard-Wohnungsbau“ fördern und damit neue und deutlich günstigere Wohnungen schaffen. Wenn ein Bauherr einen höheren Standard wünsche, müsse er eben auch mehr zahlen. Es dürfe aber nicht länger nur einen „High-End-Standard“ geben. Ziel muss ein reduzierter, robuster Basis-Standard als gängige Wohnungsbau-Variante sein“, so die gemeinsame Forderung von IFB und ARGE.

Gleichzeitig haben in einer gemeinsamen Erklärung die Verbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

(HDB) und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) eine zügige gesetzliche Verankerung des Gebäudetyps E gefordert.

Dass eine schnelle und rechtssichere Umsetzung gelingen kann, belege ein Gutachten der Kanzlei Franßen & Nusser.

Die Verbände legen damit einen Vorschlag vor, mit dem der Gebäudetyp E schnell, rechtssicher und ohne neue Bürokratie umgesetzt werden könne. „Ziel ist es, einfaches, innovatives und kostengünstiges Bauen als „das neue Normal“ auf den Weg zu bringen, ohne Abstriche bei Sicherheit oder Gesundheitsschutz und ohne einen neuen Vertragstypus“, so die Verbände.

Damit einfaches, innovatives und kostengünstiges Bauen zum neuen Normal werden kann, müsse jetzt eine schlanke gesetzliche Regelung kommen. Maßstab sollte nach Ansicht der Verbände künftig der bauordnungsrechtliche Standard sein, den die Länder bereits als sicher und ausreichend festgelegt haben. Das schaffe Rechtssicherheit für alle Beteiligten und ermögliche mehr bezahlbaren Wohnraum, ohne neue Bürokratie, zusätzliche Normenkataloge oder weitere Regelungssysteme aufzubauen.

Wohnungswirtschaft warnt vor Kollaps

Die Wohnungswirtschaft erwartet für dieses Jahr noch weniger Neubau als im Jahr zuvor. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen geht davon aus, dass 2026 nur noch etwa 200.000 Wohnungen fertiggestellt werden – und das bei einem Bedarf von rund 320.000 Wohnungen im Jahr. 2025 waren 206.600 Wohnungen gebaut worden, was gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 18 Prozent oder 45.400 Wohnungen war.

Nach Einschätzung des Verbandes hält der Abwärtstrend weiter an. Grund für diese Entwicklung seien hohe Bau- und Finanzierungskosten. Die in dem Verband organisierte „sozialorientierte Wohnungswirtschaft“ werde nach 24.000 Einheiten, die im Jahr 2025 noch fertiggestellt worden waren, in diesem Jahr nur 16.000 fertigstellen. Der Verbandspräsident Axel Gedaschko schlägt Alarm: „Wenn selbst unsere Unternehmen, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern, den Neubau zurückfahren müssen, dann stimmt das System nicht mehr.“

Der Verband beklagt, dass hohe Investitionen für den Erhalt, Klimaschutz, altersgerechten Umbau und Digitalisierung die Mittel für den Neubau auffräßen. So hätten die Mitgliedsunternehmen des Verbandes im Vorjahr insgesamt 20,8 Milliarden Euro investiert.

Davon seien 12,7 Milliarden Euro in den Bestand gegangen, während die Investitionen in den Neubau auf 8,1 Milliarden Euro gesunken seien. Für dieses Jahr erwartet Gedaschko einen weiteren Einbruch um rund 26 Prozent auf sechs Milliarden Euro. Der Verband mahnt an, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wieder zu ermöglichen. Dazu müssten, so der Verband, die Baukosten gesenkt und Verfahren beschleunigt werden. Zudem müsse bei Bauen und Sanieren der Fokus auf Kosteneffizienz gelegt werden.

Der Verband hat rund 3000 Mitgliedsunternehmen und 13 Millionen Mieter.

Der Verband versteht sich als Sachwalter der „sozialorientierten Wohnungswirtschaft“.

Leipzig: BUWOG investiert eine halbe Milliarde



Das Wohnbauunternehmen BUWOG will in das Vorhaben am Bayerischen Bahnhof in Leipzig 500 Millionen Euro investieren. Auf dem Gelände zwischen der Lößniger Straße und der Bahntrasse entsteht ein neues Wohnquartier mit Miet- und Eigentumswohnungen auf einer Grundfläche von 130.000 Quadratmetern. Die Eigentumswohnungen werden zum einen Teil an Selbstnutzer zum anderen an institutionelle Investoren verkauft.

Die Pläne für das neue Wohnquartier am ehemaligen Bayerischen Bahnhof. Die BUWOG investiert rund 500 Millionen Euro in das Projekt. Foto: BUWOG

Von den Mietwohnungen werden 30 Prozent gefördert und bleiben über einen Zeitraum von 20 Jahren miet- und belegungsgebunden. Dies ist für Leipzig ein Novum, denn bisher lief eine Bindung nur über 15 Jahre. Die ersten Wohnungen sollen in der zweiten Hälfte des Jahres 2029 bezugsfertig sein. Zur Zeit prüft die BUWOG die Möglichkeit des seriellen Bauens.

Vor dem Start der Hochbauarbeiten muss aber erst der Boden des Geländes teilweise bis in eine Tiefe von sieben Metern abgetragen werden. Hintergrund der aufwendigen Erdarbeiten: Auf diesem Gelände stand einst die Leipziger Bauchemie, ein volkseige-

ner Betrieb mit Labor- und Produktionsanlagen, in denen Reinigungsmittel hergestellt worden sind. Die Kosten der Dekontaminierung in Höhe von 1,9 Millionen Euro werden fast vollständig vom Freistaat Sachsen übernommen.

Die neuen Gebäude bekommen eine gemeinsame Tiefgarage mit mehreren Zufahrten. Überirdisch wird es nur Zufahrten für Rettungs- und Entsorgungsdienste und einige wenige Besucherparkplätze geben. Zudem ist das Gelände direkt an die zentrale S-Bahnlinie Leipzigs angebunden, da das Gelände direkt neben der MDR Media City liegt. Zudem gibt es in näherer Umgebung Haltestellen für verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien.

Der Umbau des ehemaligen Bahngeländes geht auf eine Entscheidung zum City Tunnel zurück. Mit dem Beschluss wurde eine Nord-Süd-Bahnverbindung unter dem Zentrum von Leipzig geschaffen. Der ehemalige Bayerische Bahnhof aus dem 19. Jahrhundert wurde damit zu einer unterirdischen S-Bahn-Station. Der City-Tunnel wurde dann 2013 fertiggestellt.

Schon im Jahre 2011 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung des ehemaligen Bahn-

geländes ausgeschrieben. Ein Jahr später erfolgte dann der Aufstellungsbeschluss. Jedoch lähmte dann eine Auseinandersetzung zwischen dem damaligen Besitzer und der Leipziger Bauverwaltung den weiteren Gang des Vorhabens.

Erst mit dem Weiterverkauf an die BUWOG und einige Personalwechsel in der Leipziger Bauverwaltung konnte das Projekt wieder an Fahrt gewinnen und 2021 dann mit dem Abriss der alten Industriebauten begonnen werden.

Dresden: Zwischen Bauturbo und historischem Aufbau

Die sächsische Landeshauptstadt steckt in einem Dilemma: Auf der einen Seite erfordert der Ausbau der Chipindustrie im Norden der Stadt sehr zügig weit mehr Wohnungen als bisher geplant waren, auf der anderen Seite aber hat sich die Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden (GHND) erfolgreich dafür stark gemacht, dass der Bauturbo nur in Ausnahmefällen in der Innenstadt zum Einsatz kommen kann. Die GHND setzt sich seit 1999 für den historischen Wiederaufbau Dresdens ein.



Die Landeshauptstadt steckt in einem Dilemma: Einerseits soll der historische Kern ausgebaut werden, andererseits braucht Dresden dringend mehr Wohnungen. Foto: Adobe, Objective Eye

Für die GHND stellen die beschleunigten Genehmigungsverfahren eine potentielle Gefahr für den historischen Wiederaufbau dar. Ein zentrales Projekt ist hierfür das Hotel Stadt Rom, das zwischen Moritzgasse und Landhausstraße errichtet werden soll. Ende dieses Jahres soll dann der Bebauungsplan rechtskräftig werden. Der Bau dieses Hotels ist nach Ansicht von Dresdens Baubürgermeister Stephan Kühn (Grüne) der Abschluss der Bebauung des Neumarkts.

Das Beispiel zeigt, dass es in der Landeshauptstadt praktisch zwei unterschiedliche Genehmigungsverfahren gibt. Zum einen das hergebrachte sehr aufwendige und damit sehr zeitraubende Verfahren, das in der Innenstadt zur Anwendung kommt. In die-

sem Bereich, der als der 26er Ring bezeichnet wird – benannt nach einer alten Straßenbahnlinie –, darf nur in Ausnahmefällen der Bauturbo angewandt werden. Der Bereich umfasst die historische Innenstadt und den südlichen Teil der Dresdner Neustadt. In der Regel entscheidet dann der Stadtrat über Projekte in der Innenstadt. Dies ist nicht immer einfach, da im Stadtrat 15 Parteien und Wählergemeinschaften vertreten sind.

Außerhalb des 26er-Rings kann bei Flächen von einer Größe bis zu einem Hektar die Bauverwaltung selbstständig entscheiden, ob sie den Bauturbo einsetzt. Beteiligt muss allerdings der Gestaltungsrat sein. Der Gestaltungsrat – auch Gestaltungskommission genannt – ist ein fünfköpfiges Expertengremium

Ende der ePaper -Vorschau.

SIE WOLLEN WEITERLESEN?

Abonnieren Sie hier den kostenfreien Newsletter
ImmobilienImpulse:

[Kostenfrei anmelden](#)

Kluge Köpfe entscheiden sich für ein
WIRTSCHAFTSSPIEGEL-Abonnement.
6 Ausgaben pro Jahr als ePaper oder im Bundle mit dem Printmagazin:

[Zum
WIRTSCHAFTSSPIEGEL-
ABO](#)

Sie haben Fragen?
info@fachverlag-thueringen.de
Tel.: 0361 - 663676-0