

## **Wohnraum bauen – individuell, seriell und modular**

### Ausgangslage

Bereits 2017 diagnostizierte das Prognos-Institut eine erhebliche Angebotslücke im bundesweiten Markt für Wohnraum und benannte den Zielbedarf von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr. Diese Zahl wird bis heute als Zielgröße von der Bundespolitik vertreten. Für 2023 erwartet das ifo-Institut gerade einmal 275.000 Wohnungsfertigstellungen, bis 2025 könnte diese Zahl noch weiter auf 200.000 absinken (Stand: 12.07.2023).

Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum auf Bundesebene hat dazu einen Maßnahmenkatalog veröffentlicht, der mögliche Wege aus der Angebotslücke aufzeigt. Ein eigenes Unterthema widmet sich dem „seriellen und modularen Bauen“, denen offenbar ein erhebliches Potenzial zur Problemlösung beigemessen wird.

### Einordnung der Begriffe

Die Konzepte des seriellen, des modularen und des individuellen Bauens sind weder als Synonyme noch als Zielkonflikte einzuordnen:

- Auch serielles Bauen mit hohen Wiederholungsfaktoren bzw. mit oder ohne Variationen kann vor Ort in Handarbeit passieren.
- Auch modulares Bauen wird je nach Aufgabe individualisiert.
- Auch individuelles Bauen arbeitet mit vorgefertigten, seriellen und modularen Elementen.

Der Versuch der Abgrenzung schränkt die Möglichkeiten, die beste Lösung für die zu bewältigende Aufgabe zu finden, unnötig ein. Alle drei Vorgehensweisen können zudem Aspekte des einfachen Bauens in sich tragen.

**Individuelles Bauen ist genauso wenig pauschal kompliziert, wie serielles Bauen pauschal einfach, schnell und günstig ist.**

Alle drei Vorgehensweisen stehen dafür, die gestellte Aufgabe möglichst ökonomisch zu erfüllen. Sie werden seit jeher im Sinne der Bauaufgabe miteinander in Kombination gebracht.

### „Seriell“ und „modular“ im Wohnungsbau

Dass serielle und modulare Vorfertigung im Wohnungsbau zur Zeit- und Kostenoptimierung beitragen kann, ist keine neue Erkenntnis – ganz im Gegenteil. Es ist deutlich absehbar, dass der Vorfertigungsgrad auf der Baustelle im Durchschnitt weiter ansteigen wird. Ein wesentlicher Treiber ist die Digitalisierung in der vernetzten Planung und eine verbesserte Abstimmung und Logistik in der gesamten Wertschöpfungskette Bau.

Mit einem kurzen Blick in die Vergangenheit haben Architekt\*innen mindestens in den letzten 150 Jahren ihre Bauherrenschaft dahingehend beraten, dass ein Quartier nicht nur aus einzelnen „Maßanzügen“ bestehen muss. Die Erfahrungen sollten differenziert betrachtet werden:

- So werden beispielsweise viele in weiten Zügen seriell gebaute Gründerzeitquartiere positiv wahrgenommen, sie sind noch heute sehr beliebte Wohnorte. Wesentliche Teile der Konstruktion und Gestaltung der Gebäude beruhen auf Wiederholung.
- Dagegen sind zumindest einige, die Idee der Serie verfolgende, Großwohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre kritisch zu bewerten: Das Spektrum reicht von qualitätsvollen und lebendigen bis teilweise sozial stark belasteten Quartieren, die dann korrigiert und sogar partiell zurückgebaut werden mussten.

Auch bei einer zurzeit gegebenen Ausgangslage, die eine „schnelle“ und „günstige“ Ausweitung des Wohnraumangebots erfordert, darf die Überlegung zur Planungs- und Bauweise nicht die Berücksichtigung der Qualitäten ersetzen. Natürlich sind „schnelle Verfügbarkeit“ und „günstiger Preis“ auch Qualitätsmerkmale, aber eben nur eine Funktion der Gesamtqualität. Was nützt ein verfügbares, günstiges Produkt, wenn es die nötigen Qualitäten nicht erfüllt? Vorfertigung, Modul und Serie ja, aber nicht um jeden Preis.

**Die geltenden Ziele der qualitätvollen, sozial ausgewogenen und dauerhaften Stadtentwicklung sowie die Betrachtung der gesamten Lebensdauer müssen auch weiterhin das Leitbild des Handelns darstellen.**

Dazu braucht es Architekt\*innen, die als unabhängige Treuhänder die Architektur - auch gerne modular und seriell – entwickeln. Wären sie Angestellte der Bauindustrie, die serielle und modulare Produkte anbietet, wären sie jedoch den wirtschaftlichen Zwängen ihrer Arbeitgeber verpflichtet und nicht mehr unabhängige Treuhänder der Nachfrageseite. Bei dieser Abhängigkeitsbetrachtung ist die Freiberuflichkeit, die damit verbundene gesellschaftliche Verpflichtung des Berufsstands, besonders bedeutsam.

Bei der Entwicklung von Serien und Modulen gilt, dass eine „schnelle Baustelle“ einen längeren Planung- und Koordinierungsvorlauf benötigt – denn die planerische Lösung wird komplexer, sie muss den Anforderungen der Wiederholbarkeit und Gemeingültigkeit genügen. Ein positiver Effekt bei Zeit- und Kostenverläufen wird sich erst in der x-ten Wiederholung ergeben.

Zudem ist bei der Absicht, relevante Mengen an „seriellem“ Wohnraum zu erstellen, zu beachten, dass dieser hinreichend „serienfähiges“ Bauland benötigt. Ob Bauland, das eine solche Bebauung verträglich aufnehmen kann, kurzfristig zur Verfügung gestellt werden kann, ist fragwürdig - für einen vermeintlichen Zeitgewinn aber existenziell.

Die Klimaschutzanforderungen an das Bauen verpflichten uns, dass die Neuversiegelung von Flächen (Grüne Wiese) auf ein Mindestmaß zurückzuführen ist. Stadt- und Quartiersentwicklungen sind demnach wo immer möglich auf Konversionsflächen beziehungsweise im Rahmen der Innenentwicklung umzusetzen.

#### Was daraus folgt

**Die Erhöhung des Vorfertigungsgrads im Wohnungsbau – über serielle oder modulare Bauweise - für sich genommen generiert keinen Mehrwert. Um die deutliche Angebotslücke im kostengünstigen und kostengedämpften Wohnungsbau zügig zu schließen, bedarf es der jeweils angemessenen Mischung aus allen drei hier diskutierten Planungs- und Bauweisen: seriell, modular und individuell.**

Politik, Verwaltungen, Planende und vor allem Auftraggebende benötigen einen einfachen „Werkzeugkasten“, aus dem auf die konkrete Bauaufgabe ( das Grundstück, das jeweilige Planungsrecht) bezogen, die ideale Planungs- und Bauweise abzuleiten ist. Städtebauliche Fügung, gemischte Quartiere, dauerhafte und flexible Architektur sind ebenso wie Kosten und Zeit immer schon die Entscheidungskriterien für die eine oder andere Planungs- und Bauweise gewesen.

Die von einzelnen Personen und Unternehmen und auch von politischen Entscheidern kolportierte Stimmung „das individuelle Bauen der Architekt\*innen war gestern, jetzt kommt die Bauindustrie mit serieller/modularer Bauweise mit etwas ganz Neuem, besserem, einfacherem, günstigerem“ ist deutlich zurückzuweisen, sie verfehlt die Realität.

**Eine Debatte, die verschiedene Ansätze mit gleichen Absichten gegeneinander ausspielt anstatt sie miteinander zu kombinieren, ist nicht zielführend und schafft keinen neuen und bezahlbaren Wohnraum.**

Sich politisch auf einzelne spezielle Lösungen wie das serielle Bauen zu konzentrieren wenn ohnehin zu wenig gebaut wird, ist kontraproduktiv. Notwendig ist eine breite, fachliche Diskussion über die Potentiale des seriellen oder modularen Bauens, mit dem Blick auf einfache, dauerhafte Lösungen, die zugleich nachhaltig und ressourceneffizient sind. Entsprechende Kriterien in übersichtlicher Zahl zu entwickeln ist für alle Beteiligten die Aufgabe der Stunde, ob beim Bund, in Hochschulen oder in Forschungsinstituten.

#### Angebotslücke im Wohnungsbau

Aus Marktordnungssicht besteht auf dem Gesamtmarkt für Wohnraum eine Angebotslücke, die sich

- regional unterschiedlich ausgestaltet,
- in unterschiedlichen sozialen und städtebaulichen Kontexten bewegt und
- mit abnehmender Zahlungsfähigkeit der Suchenden verstärkt sich die Nachfrage insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum, aber auch nach preisgedämpftem Wohnraum für die Haushalte mit mittleren Einkommen. Diese Nachfragen werden nicht durch ein entsprechendes Angebot gedeckt.

Das derzeitige Marktumfeld insbesondere für Wohnungsbauten führt durch Zinsentwicklung, Baupreise etc. offensichtlich zu einer weiteren Eintrübung der sowieso schon nicht ausreichenden Wohnungsbauaktivitäten. Auf der Anbieterseite fehlt schlichtweg der ökonomische Anreiz, weitere Angebote an Wohnraum zu schaffen.

Der derzeitige Wohnungsmarkt rechtfertigt, beziehungsweise erfordert, staatliches Handeln. Das Ziel muss sein, die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus wieder herzustellen:

- **Begonnene, aber derzeit ruhende Projekte bedürfen eines unbürokratischen Sofortprogramms, das unmittelbar wirkt und die Fortführung der Projekte ermöglicht. Das gilt für alle Wohnformen gleichermaßen. Der Staat hat hier die Möglichkeit, über bundes-/landeseigene Förderbanken kurzfristig günstige Finanzierungen bis hin zu Tilgungsbefreiungen anzubieten.**
- **Bestehende Wohnraumförderprogramme – insbesondere im preisgünstigen und preisgedämpften Bereich – sind fortzuführen und aufzustocken, um neue Projekte planungssicher zu generieren.**

Bremen, 26.07.2023