

ZUKUNFT DES WOHNUNGSBAUS

 **FCN**
SYSTEMROHBAU



FCN **WHITE PAPER**

1.0

**LÖSUNGEN IM SPANNUNGSFELD
ZWISCHEN SERIELLEM UND
INDIVIDUELLEM WOHNUNGSBAU**

Dr. Jochen Stürz

Die Ausgangslage

Die Wohnungsbaubranche in Deutschland erlebt seit dem Frühjahr 2023 einen erzwungenen wirtschaftlichen Wandel. Die Wohnungsbautätigkeiten gehen rapide zurück, obwohl der Bedarf bereits hoch ist. Die Anzahl fehlender Wohnungen wird sich voraussichtlich weiterhin gegen den Bedarf entwickeln. Die Frage lautet nicht, ob mehr Wohnraum gebaut wird, sondern wann. Dieser Rückgang wird üblicherweise auf die Zinswende und die hohen Baukosten zurückgeführt. Die Zinsen, derzeit bei etwa vier Prozent, sind im Vergleich zum Vorjahr zwar gestiegen, befinden sich jedoch auf einem als „gesund“ geltenden Niveau. Die entscheidenden Faktoren sind die erheblichen Preissprünge bei Baumaterialien, vor allem energiepreisgetrieben, die hohen Anforderungen aus Normen und Gesetzen sowie veraltete Bauverfahren.

Die Herausforderungen

Die Baukosten sind nicht nur durch die Materialpreise bedingt, sondern auch durch die hohen Anforderungen aus Normen und Gesetzen, die oft großzügig ausgelegt werden, um Planungs- haftungen zu vermeiden.

Ein weiterer wesentlicher Faktor sind veraltete Bauverfahren, die sich in den letzten 100 Jahren kaum verändert haben.

Während andere Branchen von der Industrialisierung profitierten, blieb die Baubranche weitgehend unberührt.



Eine mögliche Lösung

Industrialisierung im Wohnungsbau.

Die Baubranche kann maßgeblich dazu beitragen, den Wohnungsbau wieder voranzutreiben, indem sie das Potenzial der industriellen Vorfertigung nutzt. Die Architektur steht somit vor der Herausforderung eines „Plattenbaus 2.0“. Um verschiedene Systeme des vorgefertigten/industriellen Bauens zu verstehen, werden im Folgenden Definitionen für vorgefertigtes, elementiertes, serielles und modulares Bauen gegeben.



Vorgefertigtes Bauen:

Überbegriff für das Bauen mit Elementen (zweidimensional) oder Modulen (dreidimensional), die in einem Werk vorgefertigt und als Ganzes auf die Baustelle transportiert werden.



Elementiertes Bauen:

Bauen mit vorgefertigten Elementen (zum Beispiel Wänden oder Decken), die auf Basis individueller Planung erstellt wurden.



Seriellles Bauen:

Bauen mit vorgefertigten Elementen (etwa Wänden oder Decken), die standardisiert erstellt werden, und deren Standardabmessungen als Grundlage für die Planung dienen.



Modulares Bauen als Sonderform des seriellen Bauens:

Bauen mit vorgefertigten Modulen (beispielsweise Raummodulen), die standardisiert erstellt werden und einen hohen Vorfertigungsgrad über Gewerke hinweg aufweisen.

Die Bedeutung der Planung

Die vollständig individuelle Planung im Wohnungsbau hat gerade für das klassische Einfamilienhaus seine Berechtigung, bietet damit aber geringeres Potenzial für vorgefertigtes Bauen und damit für eine verbesserte Wirtschaftlichkeit. Eine hohe Standardisierung einzelner Elemente führt hingegen zu einer seriellen Bauweise mit deutlich höherem Potenzial, etwa bei größeren Bauprojekten für mehrere Wohnparteien wie auch bei gewerblichen Bauten. Der aktuelle Planungsprozess, durch die HOAI beschrieben, sieht keine Implementierung und Optimierung der Bauweise vor und „zementiert“ somit das vorindustrielle Bauen des vergangenen Jahrhunderts.

Integrale Planung als Schlüssel zum Erfolg

Durch eine integrale Planung zwischen Architekten, Fachplanern und Elementherstellern können sowohl die individuellen Anforderungen des Projekts als auch die Potenziale des vorgefertigten Bauens in Einklang gebracht werden. Hier liegt ein großer Hebel, um den Wohnungsbau wieder voranzubringen.



Fazit

Die Zukunft des Wohnungsbaus erfordert ein Überdenken bisher üblicher Bauverfahren. Industrialisierte Varianten sollten heute stärker einbezogen werden.

Durch die Nutzung verschiedener Formen des vorgefertigten Bauens und durch integrale Planung können die Herausforderungen durch hohe Baukosten und weiter steigendem Wohnungsbedarf erfolgreich bewältigt werden. Es ist an der Zeit, die Baubranche in die moderne Ära zu führen und den Wohnungsbau effizienter und nachhaltiger zu gestalten.

Gerne möchten wir mit Ihnen in den Austausch zum Inhalt dieses White Paper gehen. Wir würden uns über Ihre Kontaktaufnahme freuen.



Kontakt

FCN Systemrohbau
Frankfurter Str. 118-122
36043 Fulda

Telefon: +49 (0) 661 4955-0

E-Mail: info@fcn-systemrohbau.de

Website: www.fcn-systemrohbau.de