



Ist eine Senkung der aktuell hohen Baukosten möglich?

## Preiswerter bauen!

*An der Cammanstraße entstanden auf dem ehemaligen Buchlergelände neue Stadthäuser mit Eigentums- (hinten) und Mietwohnungen (vorn). Billig gebaut und teuer verkauft?*

*Foto: Stefan Vockrodt*

Preiswerter Bauen? Geht es nach Baugesellschaften und Investoren, so verdirbt das nur Preise. Doch in Deutschland wird oft zu teuer geplant und gebaut. Bezahlbarer Wohnraum erfordert auch sparsames Bauen, was nicht auf Kosten der Qualität zu gehen braucht.

**D**ie Wohnungsbaugesellschaften und Investoren sehen keine Möglichkeit, die Baukosten zu senken. Sie fordern vielmehr Zuschüsse vom Bund, um bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Von 2000 bis 2016 sind die Bauwerkskosten um fast 50 Prozent gestiegen. Einen großen Anteil machen die Anforderungen zur Energieeinsparung aus. In einem Vergleichstest wurden sechs gleiche Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Energieeinsparungstechniken untersucht. Ergebnis war: die aufwendigsten Maßnahmen haben für Energieeinsparung und Klimaschutz weniger gebracht als die einfachsten. Die Politik der Bundesregierung steht im krassen Widerspruch zu diesem Experiment. Hier jagt ein Wärmedämmgesetz das nächste. Das freut die Dämmindustrie, aber nicht die Mieter und Häuslebauer.

### **Wärmedämmung – je teurer, desto schlechter**

Und nun wird schon wieder ein neuer Gesetzentwurf vorgelegt. Das Gebäude-

Energie-Gesetz (GEG). Vernünftig ist das nicht. Die Gruppe der „Immobilienweisen“, Professoren aus verschiedenen Baufachbereichen, zieht in ihrem Frühjahrsgutachten eine verheerende Bilanz: Mit überzogenen Auflagen, Steuererhöhungen und einem blühenden Normenwesen (1990 gab es zirka 5.000 Normen; 2016 waren es mehr als 20.000) verhindert der Gesetzgeber, dass in Deutschland genug gebaut wird. Und vor allem, dass auch preiswert gebaut wird.

Für ein typisches Mehrfamilienhaus stiegen die Mehrkosten im Zeitraum von 2000 bis 2014 um etwa 90.000 Euro, im Gegenzug werden innerhalb von 20 Jahren aber nur etwa 30.000 Euro Heizkosten eingespart. Das 2013 in Kraft gesetzte Gerichts- und Notarkostengesetz erhöht die Gebühren für den Kaufpreis eines durchschnittlichen Reihenhauses um 25 Prozent. Die Grunderwerbssteuer stieg von 2005 bis 2016 von 4,8 Mrd. Euro auf 12,4 Mrd. Euro. Kein Wunder, dass es an bezahlbarem Wohnraum mangelt, gerade auch für die Normalverdiener, die keinen Anspruch auf

eine subventionierte Sozialwohnung haben. In manchen Regionen sagen die Investoren schon: Bauen für die Mittelschicht lohne sich nicht mehr.

### **Bericht der Baukostensenkungskommission**

Was zu tun wäre, steht in dem Bericht der Baukostensenkungskommission, den die Bauministerin vor gut einem Jahr freundlich lächelnd entgegennahm, um ihn dann zu den Akten zu legen: bessere Abschreibungsmöglichkeiten, soziale Kriterien für die Baulandvergabe, eine bundesweit einheitliche Bauordnung statt 16 verschiedener Ländervorschriften und vor allem keine weiteren Vorschriften, bei denen Energieeinsparungen und Baukosten in einem krassen Missverhältnis stehen. Ohnehin wäre es besser, nicht den Energieverbrauch zum Maßstab zu nehmen, sondern den Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub>. Dann käme voraussichtlich heraus, dass Dämmstoffplatten aus Styropor unter dem

Strich keinen Beitrag zum Umweltschutz liefern, sondern eher Schaden anrichten.

**Empfehlungen der Kommission**

In einer Baukostensenkungskommission des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wurden preistreibende und überdimensionierte Standards und Kosten sowie Materialien und Verfahren, insbesondere der Energieeinsparung, überprüft. Zum Abschluss des Berichts sagt die Kommission: Eine nachhaltige Senkung ist nicht durch isolierte Einzelmaßnahmen leistbar. Vielmehr führt das Zusammenspiel von Einzelmaßnahmen zu einer Strategie der Baukostensenkung. Dazu werden von der Kommission folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- an Bund und Länder
- an Länder und Kommunen
- an die Bauwirtschaft, Bauprodukt-hersteller
- an die Wohnungswirtschaft und wei-tere Bauherren
- an Planer
- an Regelgeber und
- an Ausbildung und Forschung.

Die Kommission spricht gut 70 Empfeh-lungen aus. Eine nachhaltige Senkung der Baukosten ist nicht durch isolierte Einzelmaßnahmen leistbar. Vielmehr führt das Zusammenspiel von Einzelmaßnahmen zu einer Strategie der Baukostensenkung.

**Empfehlungen der Baukosten-senkungskommission**

Die Baukostensenkungskommission stellt aus allen erarbeiteten Empfehlungen die nachfolgenden Punkte als besonders wichtig heraus: „Es sollte eine verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen eingeführt werden. Die Prüfpflicht des Erfüllungsaufwandes für Bürgerinnen, Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung muss um die Auswirkung auf die Wohnkosten ergänzt werden. Für dieses Vorhaben ist eine Methodik vor dem Hintergrund bestehender Mustergebäude zu entwickeln. Auf die stetige Zunahme kostenverursachender Anforderungen aus den verschiedensten Rechtsbereichen sollten der Bund und die Länder mit einer Transparenzinitiative reagieren. Neue Anforderungen sollten verpflichtend daraufhin geprüft werden, in welchem Umfang damit Kostensteigerungen verbunden sind und das Bauen und Wohnen dadurch

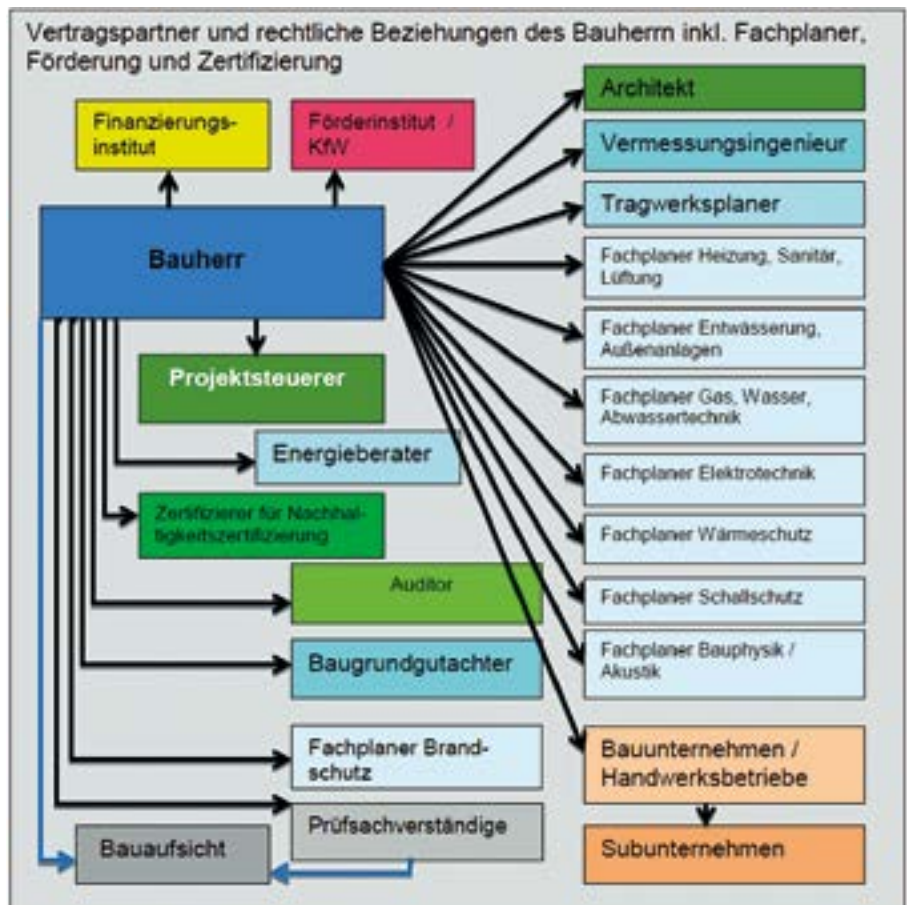


*Einfamilienhäuser, auch wenn sie als Reihenhäuser gebaut werden, sind oft zu teuer in der Erstellung. Foto: Wolfgang Wiechers*

verteuert wird. Kostenaspekte sollten durch die in der Normungsarbeit tätigen Experten stärker berücksichtigt werden. Generell sollten bei Normungsprozessen die Auswirkungen auf die Höhe der Baukosten bestimmt werden, um eine Kosten-Nutzen-Abwägung vornehmen zu können.

In besonders kritischen Fällen (wie Schallschutz) wird die Bildung von DIN ad-hoc-Gruppen (Wohnungswirtschaft, Planer und Bauausführende) empfohlen.“

Weiter heißt es: „Die Länder werden aufgefordert, die Landesbauordnungen stärker an der Musterbauordnung zu ori-



*Erhöhte Planungs- und Koordinierungsanforderungen lassen die Baunebenkosten steigen. Grafik: Bündnis Baukostensenkungskommission*

entieren. Idealerweise wäre eine einheitliche Einführung der Musterbauordnung anzustreben. Eine Rechtsangleichung sorgt für Transparenz und spart „Umplanungskosten“ für die landesspezifischen Anpassungsnotwendigkeiten. Der Bestandsschutz sollte in die Musterbauordnung einfließen und einheitlich von den Ländern umgesetzt werden. Gegenüber dem Bundesrecht sollten die Länder keine zusätzlichen Anforderungen an das Bauen stellen. Die Musterbauordnung ist zudem auf interdisziplinäres Konfliktpotenzial zu untersuchen.“

### **Weniger Stellplätze, weniger Kosten**

Und an die Kommunen gerichtet: „Im Zuge einer umsichtigen Stadtentwicklungsplanung müssen Stellplatzanforderungen an die heutige Nachfrage angepasst und durch neue Mobilitätskonzepte ergänzt oder ersetzt werden. Es muss möglich werden in Innenstädten und Ballungsräumen Stellplätze durch andere Mobilitätskonzepte zu ersetzen. Des Weiteren ist nach Möglichkeit eine Nachverdichtung von Wohnsiedlungen, Brachflächen und Baulücken unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsfunktion sowie sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte anzustreben. Entsprechende Förderprogramme sollten Maßnahmen der Nachverdichtung, des Anbaus und der Aufstockung besonders berücksichtigen. Bei der Ausweisung von Flächen für den Neubau sollte eine höhere Baudichte zugelassen werden.“



*Preiswert und attraktiv bauen? Und verdichtet? Das geht – zumindest in den Niederlanden, wie das Bild aus Amsterdam zeigt.*

*Foto: Ina Ockel*

Auch die Anforderungen hinsichtlich Schall- und Brandschutz stellt die Kommission auf den Prüfstand: „Die Mindestanforderungen an den Schallschutz bedürfen einer kritischen Überprüfung hinsichtlich der Kosten- Nutzen-Relevanz, einer Vereinheitlichung sowie einer rechtlichen Absicherung. Ob Mindestanforderungen oder erhöhte Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden sollen, ist zwischen Planern beziehungsweise Bauausführenden und Bauherrn verbindlich festzulegen. Brandschutzanforderungen der örtlichen Feuerwehren dürfen die öffentlich-rechtlichen Regelungen des Baurechts nicht weiter verschärfen. In diesem Sinne sollte geprüft werden, ob der Markt Feuerwehrfahrzeuge anbietet, die das Retten

von Personen über die Feuerwehrleitern auch in engeren Straßen ermöglicht. Damit kann ein zweiter baulicher Rettungsweg vermieden werden. Es sollte ferner überlegt werden, ob innenliegende Sicherheitstreppe unter der Hochhausgrenze mit geringerem technischem Aufwand realisiert werden können.“

### **Beispiele für kostengünstiges Bauen**

Es gibt durchaus auch Beispiele für kostengünstige Baumaßnahmen. Das sind:

- der Bau von Flüchtlingsunterkünften
- Gebäude der deutschlandweit agierenden Mietshäusersyndikat GmbH
- Gebäude von Bau- und Wohngemeinschaften
- Modellprojekte in Modul- und Fertigbauweise.

An diesen Beispielen könnten sich die Baubeteiligten gut orientieren.

*Wolfgang Wiechers*

### **Webtipps**



Den vollständigen „Bericht der Baukostensenkungskommission“ des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ findet man beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB): [www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis\\_baukostensenkungskommission\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_baukostensenkungskommission_bf.pdf)

In den „Kernempfehlungen und Maßnahmen“ werden die Vorschläge knapper dargestellt: [www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis\\_kernempfehlungen\\_massnahmen\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_kernempfehlungen_massnahmen_bf.pdf)