

Bauen muss teurer werden...

Betrifft



2014 hat das Bundesbauministerium von Frau Barbara Hendricks das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. Alle Verbände waren bei der Präsentation anwesend –

auch die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer Barbara Ettinger-Brinckmann, rechts neben der Ministerin, und Heiner Farwick (2.v.l.), Präsident des BDA. Foto: BMUB, Sascha Hilgers

... damit das Gebaute preiswerter wird. Das sieht das BMUB allerdings ganz anders und alle machen mit. Bereits vor zwei Jahren hat das Ministerium das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen und wirklich alle sind gekommen: Verbände der Planer, Handwerker, Bauunternehmer, Bauindustrie, Baustoffhändler und Hersteller

Text **Boris Schade-Bünsow**

Ziel des Ministeriums ist es, den Wohnungsbau preiswerter zu machen, damit der gewünschte Anstieg der Wohnungsfertigstellungen bezahlbar bleibt und Wohnen für alle gleichermaßen erschwinglich wird. 2015 wurden 285.000 Wohnungen gebaut. Unter den gegebenen Bedingungen reicht dies aber nicht aus, nun sollen es 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr werden. Viele vernünftige, teils überfällige Maßnahmen sind in den Kernempfehlungen des Bündnisses enthalten, darunter z.B. eine Reform der Grundsteuer. Allerdings ist im Rahmen dieses Bündnisses auch eine „Baukostenenkommision“ aktiv, die ausschließlich die Errichtungskosten des Bauwerks betrachtet, gemeint sind die Kostengruppen 300, 400 und 700 nach DIN 276-1 oder, in Worten, die Kosten für die Baukonstruktion, die technischen Anlagen und die Baunebenkosten. Nun liegt der 185-seitige Abschlussbericht vor und niemand widerspricht.

In diesem Abschlussbericht werden eine ganze Reihe Empfehlungen an Bund, Länder und Kommunen, an die Bauwirtschaft und die Bauprodukterhersteller, die Bauherren und die Wohnungswirtschaft, an Planer, Architekten und Ingenieure, an Regelgeber und an die Hochschulen formuliert. Darunter beispielsweise die Reduzierung von energetischen Standards, von Anforderungen an Schall- und Brandschutz und anderes. Auch wird in allen Empfehlungen ein Schwerpunkt auf integrale Planung, das Zusammenspiel aller Gewerke unter Einbeziehung der Ausführenden und der Hersteller von Bauprodukten gelegt, wichtig sei auch eine Bauzeitverkürzung. Viel ebenfalls Vernünftiges, teilweise Selbstverständliches und manchmal Banales, wie die Proklamation des Erfahrungsaustauschs von guten Beispielen, wird akribisch aufgelistet und mündet schließlich in

„hervorgehobenen Empfehlungen“. Vorschläge, die das Bauen von Wohnungen zunächst teurer machen, damit es preiswert wird, fehlen allerdings und folgen deshalb hier.

Die Honorare für Planer und Architekten müssen steigen und die „Phase 0“ beinhalten. In diesem Zeitraum der Vorplanung und Bedarfsermittlung sollen die Projekte in Partizipationsprozessen mit Anwohnern und Beteiligten gemeinsam entwickelt und verabschiedet werden. So werden die Projekte besser in die soziale Gemeinschaft des Quartiers integriert und akzeptiert. In der Folge sinken die Kosten für die Auflösung von möglichen sozialen Konflikten oder Brennpunkten.

Die Kosten für die technischen Gewerke und deren Planung sind zuletzt um durchschnittlich 4,2 Prozent pro Jahr gestiegen. Sie sollen weiter steigen und die Planung und Ausführung dafür angemessen honoriert werden. Dazu muss in den entsprechenden Gewerken ausgebildet und angemessenen vergütet werden. Warum? Die Digitalisierung und Vernetzung der Gebäudetechnik ermöglicht Quantensprünge auf dem Weg zum „Haus als Kraftwerk“. Nur mit der Entwicklung von smart grids, der dezentralen Verteilung von Energie, der Einbeziehung von Photovoltaik und Solarthermie und der intelligenten Vernetzung sämtlicher Verbraucher im und außerhalb des Hauses, unter Berücksichtigung der e-Mobilität, lassen sich die ehrgeizigen CO₂-Ziele der Bundesregierung überhaupt erreichen.

Wie sollen denn Bauhandwerker, Dachdecker und SHK-Betriebe diese vielen neuen Wohnungen bauen? Doch wohl nur mit neuen Kolleginnen und Kollegen, die diese Berufe erlernen und ergreifen wollen. Und das muss bezahlt werden, denn die Attraktivität eines (Lehr-)Berufes hängt eben auch vom Lohn ab.

Es mangelt an Innovationen bei den Herstellern von Bauprodukten und -systemen. Doch wovon sollen sie Forschung und Entwicklung bezahlen? Wie sollen Wissenschaftler für ein Engagement in der Bauindustrie begeistert werden, wenn es ihr an einem guten Image und an Innovationskraft fehlt? Wenn die Gewinnmargen bei Herstellern und Industrie zu gering sind, dann kann man nicht mehr erwarten, als ein WDV, das mit „akademischen“ u-Werten vermeintlichen Fortschritt simuliert.

So kann man billig bauen, aber nicht preiswert und zukunftsgerichtet, und der nun billig errichtete Wohnraum wird zum wirtschaftlichen Damoklesschwert. Um unsere Bauwirtschaft leistungsfähiger zu machen, müssen die Kostengruppen 300 bis 700 auskömmlich bezahlt werden. Um unsere Bauwirtschaft innovativ zu machen, müssen diese Kostengruppen gut bezahlt werden. Nicht noch besser bezahlt werden müssen die Bodenspekulanten, die Banken und die Immobilienwirtschaft.