

# BRANCHENINTERVIEW

Jürgen Bott

## Neubau in Ballungsgebieten

Kann bei der Baupreisentwicklung noch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden?



**Dipl.-Ing. Jürgen Bott, Technischer Leiter und Prokurist der Allbau AG Managementgesellschaft mbH, Essen im Gespräch mit Dr. Dieter Buss von der Baudialog.**

**Herr Bott, zum Einstieg kurz und knapp:**

**Wer ist der Allbau?**

**Jürgen Bott:** Allbau ist eine fast 100 Jahre alte Wohnungsbaugesellschaft, die sich als kommunales Wohnungsunternehmen traditionell insbesondere mit der Wohnungsversorgung für finanziell schwächere Bevölkerungsschichten beschäftigt. Insgesamt verfügt der Allbau über ca. 18.000 WE, in denen ca. 50.000 Essener Bürger wohnen, sowie über ca. 150 Gewerbeeinheiten. Das Investment p.a. liegt ak-

tuell bei ca. 60 Mio. Euro, davon ca. 30 Mio. Euro im Bestand. Die anderen, ca. 30 Mio. werden aktuell im Neubau investiert. Dieser Invest wird sich mittelfristig auf 15-20 Mio. Euro reduzieren. Ein besonders aktuelles Neubauprojekt sind die Kastanienhöfe, ein Großprojekt, bei dem neben dem Wohnungsbau auch der neue Verwaltungssitz der Allbau gebaut wurde.

**Herr Bott, bevor wir in unser zentrales Thema einsteigen noch die Frage: Wie kann man die mittel- bis langfristige Neubau-Strategie der Allbau kurz beschreiben?**

**Jürgen Bott:** Die langfristige Strategie wird von unseren Kunden vorgegeben, dem Mietern und den

Erwerbem. Das bedeutet, neben der Modernisierung und dem Neubau eigener Immobilien ist der Allbau auch im Bauträgergeschäft aktiv und erstellt und verkauft ca. 40 Immobilien p.a. in den Bereichen Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Geschosswohnungen.

Die Grundstrategie ist aber, wie bereits vorher erwähnt, durch das Ziel definiert, Wohnraum gerade für die einkommensmäßig schwächeren Bevölkerungsschichten zu erstellen. Dies zeigt sich auch dadurch, dass mehr als 80% der geplanten Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau erstellt werden.

**Herr Bott, nachdem Sie uns die Grundstrategie der Allbau erläutert haben, jetzt zu unserem heutigen Thema: Ist Neubau mit dem Ziel bezahlbarer Mieten heute noch möglich, bzw. welche Miethöhen rufen Sie beim Neubau auf?**

**Jürgen Bott:** Man muss dabei zwischen dem frei finanzierten und dem öffentlich geförderten Wohnungsbau differenzieren. Im freien Markt werden wir neue Standards entwickeln und vorzugsweise auf eigenen Grundstücken realisieren, die mit dem Bodenrichtwert bewertet sind.

Auf dieser Basis können wir Kaltmieten von knapp unter 10 Euro realisieren. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind wir durch die deutlich verbesserten Rahmenbedingungen in der Lage, günstige Mietbedingungen anzubieten und trotzdem die vorgegebene Zielmenge knapp zu erreichen.

Das Belegungsrecht der Kommune ist dabei kein wirkliches Problem, das Mieterklientel zeigt ein sehr ausgeglichenes Bild.

Das Problem ist die festgelegte Miete, verbunden mit den Auflagen der Förderung, die speziell das Thema „Barrierefreiheit“ betreffen. Wichtig für uns ist dabei die Berücksichtigung der Bindungsfrist: nach Ablauf müssen die Wohnungen auch auf dem freien Markt vermietbar sein, was bei der Baukonzeption zu berücksichtigen ist.

**Herr Bott, wir kommen jetzt zu einem Kernpunkt unsers Gesprächs: Welche zentralen Kostentreiber sind für die deutlich gestiegenen Neubauposten verantwortlich und was können die Wohnungsgesellschaft gegen diesen Trend tun? Fangen wir doch mit den gesetzlichen Auflagen an, die sich in den letzten Jahren deutlich verschärft haben.**

**Jürgen Bott:** Zweifellos haben wir in den letzten Jahren in kurzer Taktung eine Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben in unterschiedlichen Bereichen erlebt, die zu einer deutlichen Koststeigerung geführt hat.

So hat die Verschärfung der ENEV höhere Kosten beschert, da ohne Lüftungsanlage, 3-fach Fenster und erneuerbare Energien die Vorgaben im Neubau nicht zu erfüllen sind. Neben der ENEV treiben aber auch Maßnahmen im Zusammenhang mit Barrierefreiheit und Sicherheit die Kosten in die Höhe. In der Summe ist es eine sehr hohe Herausforderung, die uns die gesetzlichen Vorgaben stellen und wir sind damit mit Sicherheit noch nicht am Ende angekommen.

Man kann sagen, dass bei den augenblicklichen Energiepreisen Niedrigst-Energiehäuser, oder sogar Passiv-Häuser, wie sie in Zukunft im Neubau gefordert werden, aufgrund der erforderlichen Betriebs-



Dipl.-Ing. Jürgen Bott  
Technischer Leiter und Prokurist der Allbau AG  
Managementgesellschaft mbH, Essen



*kosten von Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, etc. zur Zeit nicht wirtschaftlich sind.*

**Herr Bott, neben den gesetzlichen Vorgaben sind mit Sicherheit die Grundstückspreise, die ja in der ganzen Republik deutlich angezogen haben, Preistreiber. Wie sieht das denn beim Allbau aus?**

**Jürgen Bott:** *Die Grundstückspreise in Essen und im Ruhrgebiet sind stark gestiegen. Die Bodenrichtwerte, die zur Verfügung stehen, werden auf der Basis von gezahlten Preisen ermittelt und sind sehr zuverlässig und von jedem abrufbar. In der Praxis zeigt sich allerdings, dass bei Bieterverfahren diese Richtwerte aktuell deutlich überschritten werden.*

*Obwohl es im Ruhrgebiet große unbebaute Flächen gibt, sind diese Grundstücke in der Praxis unbrauchbar, da aufgrund von Kontaminationen und Bergschäden, die Herrichtungskosten gigantisch sind.*

*Ein Lösungsansatz des Grundstücksproblems sind Verdichtungen oder Aufstockung von bestehenden Standorten. Diese Möglichkeiten werden durchaus*

*geprüft und bei Machbarkeit umgesetzt. Dabei spielen, speziell bei der Aufstockung, die Herstellkosten eine große Rolle, die zur Zeit nicht unbedingt niedriger als der Neubau mit Grundstück sind.*

**Herr Bott, neben den gesetzlichen Vorgaben und den Grundstückspreisen gibt es ja noch weitere potentielle Preistreiber, so die Bauausführung und die Baumaterialpreise. Wie sieht es damit aktuell aus?**

**Jürgen Bott:** *Bei den Bauleistungen haben wir einen regelrechten Preissprung festgestellt. Seit ca. 1,5 Jahren erreichen uns Angebote, die zum Teil 20% und mehr über den von uns ermittelten Standards lagen. Diese Steigerung geht durch alle Gewerke, besondere Ausschläge waren in den Bereichen WDVS, Dacharbeiten, Elektro und Heizung zu bemerken. Diese Preisentwicklungen kumulieren sich dann speziell bei den Generalunternehmern, so dass wir beim Allbau hinsichtlich des Neubaus wieder in der Breite auf die Einzelausschreibung mit eigener Bauleitung zurückgreifen. Durch diese Strategie sind wir in der Lage, die Bauprojekte im Rahmen unserer Budgets zu halten.*

*Bei den Baumaterialien hat es in der Vergangenheit immer wieder Preisschübe gegeben, aktuell sind hier aber keine ganz speziellen Bereiche auszumachen, sondern eine allgemeine, breite Preisentwicklung nach oben. Ein aus dem Rahmen fallen-*

des Problem gibt es bei den Dämmprodukten aus PS, die durch die Entsorgungsproblematik eine dramatische Kostenentwicklung zeigten. Hier sind alternative Lösungen und Materialien erforderlich, die auch dem Prinzip der Nachhaltigkeit entsprechen.

**Herr Bott, zum Abschluss: welche konkreten Handlungsmöglichkeiten haben Unternehmen wie die Allbau, mit den vorher skizzierten Entwicklungen klar zu kommen und die Baukosten unter Kontrolle zu halten?**

**Jürgen Bott:** Ein ganz entscheidender Schritt muss zu Systemlösungen und Systembau gehen. Einerseits multiplizierbare Lösungen für Einzelbereiche wie vorgestellte Balkone, Aufzüge und Bäder, andererseits komplexe Standards für den Systembau im Baurärgeschäft. Hier hat Allbau Standardhausmodelle für Reihenhäuser in den Kategorien einfach, mittel und gehoben entwickelt mit Baubeschreibung und detaillierter Kalkulation. Gleiches ist für den eigenen Bestand im Mietwohnungsbereich geplant, ohne dass es in einer Schuhkartonarchitektur endet. Die Vergleiche mit der Automobilindustrie drängen sich hier auf. Wir haben eine Plattform, ein Basismodell, das zu einem definierten Preis gebaut und dann in die Vermietung gehen kann. Je nach den Möglichkeiten des Standorts und der potentiellen Mieter, kann diese Basis mit definierten Zusatzkosten aufgerüstet werden.

**Herr Bott, abschließend zu unserem Gespräch noch die Frage: wo sehen Sie die wesentlichen Hebel, um der Preisinflation beim Neubau entgegen zu wirken?**

**Jürgen Bott:** Mir fallen dazu drei Punkte ein, die wir bereits in unserem Gespräch erwähnt haben:

- ▶ die intelligente und strukturierte Akquisition von Grundstücken



- ▶ eine aktive Lobbyarbeit der Verbände, um die weitere Entwicklung der baulichen Vorgaben in ökologisch und ökonomisch sinnvolle Bahnen zu lenken
- ▶ das Denken in Systemen, ohne Individualität zu verlieren in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Partnern wie Kollegen aus der Wohnungswirtschaft, Planern und ausführenden Betrieben, sowie last but not least einer engagierten Bau-Zulieferindustrie.

**Herr Bott, ich danke Ihnen für das Gespräch.**



**Allbau AG**  
Kastanienallee 25  
45127 Essen  
Tel.: 0201 2207-0  
E-Mail: [info@allbau.de](mailto:info@allbau.de)  
Internet: [www.allbau.de](http://www.allbau.de)