

FRANK URBANSKY

## Kostenspirale ohne Ende?

Was die Wohnungswirtschaft gegen steigende Baupreise tun kann

Die Baupreise, insbesondere die Bauwerkspreise, sind massiv angestiegen. Die Ursachen sind vielfältig und reichen von Tarifverhandlungen über coronabedingte Engpässe bis hin zu gestiegenen Herstellungskosten etwa durch ebenso steigende Energiekosten. Die Wohnungswirtschaft hat damit zu kämpfen. Derzeit ist eine Wohnung für unter 2.500 Euro je Quadratmeter kaum zu bauen. Doch es gibt Lösungen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stiegen die Kosten für Bauleistungen an Wohngebäuden seit 2015 um 21 % und für neue Wohngebäude um 33 %. Doch das führte keineswegs dazu, dass weniger Wohnungen gebaut wurden. Seit 2011 stieg die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen jedes Jahr an und erreichte im Coronajahr 2020 mit 306.376 Einheiten einen Höhepunkt seit dem bisherigen Rekordjahr 2001.



© Frank Urbansky



Frank Urbansky  
Freier Journalist, Leipzig

### Qualität ist ausgereizt

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) hat untersucht, wie ein optimierter Wohnungsneubau im mittleren Preissegment auch preislich attraktiv werden könnte. Eines der Ergebnisse: Qualitätsstandards sind, bezogen auf die Bauwerkskosten, ausgereizt. Sprich: Die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Bauen sind so hoch, dass ein darüber hinaus gehender Komfort nicht mehr möglich ist, sondern die gesamte Investition zu deren Erfüllung benötigt wird, und das bei einem Preisniveau von in Schnitt 2.650 Euro je Quadratmeter für den Geschosswohnungsbau. Ein Wert, der inzwischen für alle deutschen Großstädte gilt.

Das Dilemma kann nur durch standardisiertes Bauen gelöst werden. Umschrieben werden damit zwei Methoden zur Errichtung der Baukonstruktion, mit deren Hilfe Skaleneffekte und so günstigere Baupreise erreicht werden können. Grundlegende Mittel sind Rationalisierung und Wiederholung.

### Serielles Bauen:

#### Nur bei vielen Wohnungen lohnend

Eine Möglichkeit ist das serielle Bauen, also ein einmal geplantes und errichtetes Gebäude wird im Prinzip auf andere Standorte übertragen. Dabei werden typisierte Gebäude inklusive ihrer Grundrisse genutzt. Die Materialwahl kann jedoch individuell und nach regionaler Verfügbarkeit erfolgen. Eine größere Anpassung, sowohl architektonisch als auch bauplanerisch, erfolgt nicht. Das ist für abwechslungsreiche Wohngebiete zwar nicht die beste Nachricht. Für die künftigen Mietpreise hingegen schon.

Normalerweise würden steigende Kosten einen gegenteiligen Effekt bewirken. Doch in Zeiten von Niedrigzinsen und Flucht ins Betongold ist eben nichts normal. Mehr Wohnungen bedeuten aber eben auch: Mehr teure Wohnungen. Dabei fehlt vor allem bezahlbarer Wohnraum in Großstädten. Selbst den Kommunen sind hier meist die Hände gebunden. Das neue Viertel an Leipzigs Hauptbahnhof, 416 genannt, wird einmal über 2.100 Wohnungen verfügen. Ein Drittel davon fällt unter die Sozialbindung, die aber auch nicht ewig gilt. Die Wohnungen könnten nach deren Auslaufen voll vermarktet werden – und das bei derzeitigen Gestehungskosten von gut 2.500 Euro je Quadratmeter und mehr, was wiederum Kaltmieten von 14 Euro je Quadratmeter beutet.

Für bezahlbaren Wohnraum wird jedoch eine maximale Kostengrenze von 1.800 Euro je Quadratmeter angestrebt. Doch wie kann man die erreichen? Mit den bisherigen Baumethoden wird das kaum gelingen, da sie nur den steigenden Baukosten hinterherhecheln. Deswegen braucht es anderer Ansätze, für die es auch schon praktische Beispiele gibt.



© Frank Urbansky

Allerdings lohnt sich serielles Bauen auch nur dann, wenn die Masse der so zu errichtenden Wohngebäude groß ist und ein entsprechender Skaleneffekt eintritt. Für Wohngebäudesanierungen gibt es mit dem von der Deutschen Energieagentur (dena) geförderten Projekt Energiesprung eine ganz ähnliche Methode.

Dem seriellen Bauen entgegen steht die Struktur der deutschen Bauwirtschaft. Die ist schon am Anfang der Fertigungskette, bei Architektur- und Planungsbüros, eher von klein- und mittelständischen Büros geprägt. Auch das Gros der gewerblichen und genossenschaftlichen Wohnungen wird jedes Jahr von eher mittelständisch geprägten Unternehmen fertiggestellt. Will man hier Skaleneffekte erzielen, geht dies nur über Unternehmensgrenzen hinweg. Die erwähnte Studie ermittelte für serielles Bauen mittlere Baukosten von 2.080 Euro je Quadratmeter.

#### Typisiertes Bauen: Besser ohne Extrawünsche

Auch ein Klassiker, der Plattenbau, oder besser als typisiertes Bauen charakterisiert, könnte die Wohnbaukosten senken. Bei ihm kommen große vorgefertigte Elemente zum Einsatz, die jedoch zu ganz verschiedenen Wohnungs- oder generell Gebäudetypen zusammengefügt werden können. Diese Bauweise ist vollindustriell, da die Elemente alle vorgefertigt werden. In der DDR nutzte man die Eigenentwicklung WBS 70, eine vorgefertigte Betonplatte für Fassaden und Zwischenwände, für den Wohnungsbau, aber eben auch für Schulen und andere Zweckgebäude. Auch hier kommen standardisierte Grundrisse zum Einsatz, die nur an den jeweiligen Standort angepasst werden müssen. Allerdings sind auch keine Abweichungen von den durch die vorgefertigten Elemente vorgegebenen Rastern möglich – oder nur mit sehr hohem Aufwand, der die finanziellen Vorteile dieser Bauweise zunichtemachen würde.

Die Studie ermittelte für typisiertes Bauen mittlere Baukosten von 1.950 Euro je Quadratmeter. Damit ist es noch etwas günstiger als das serielle Bauen. Traditionelles und typisiertes Bauen:

Es geht sogar noch etwas günstiger. Wird für kompakte Baukörper in typisierter Bauweise nur herkömmlicher Baustoff verwendet, können die Kosten laut Arge sogar auf 1.800 Euro je Quadratmeter sinken. Bei den untersuchten Objekten dieser Kategorie gab es jedoch keinen Generalunternehmer, sondern alle Gewerke wurden einzeln vergeben. Wenn in einem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen noch die dafür notwendige bauplanerische Kompetenz vorhanden ist, wäre dies sicher auch ein Weg.

#### Fazit:

Mit einem Aufweichen der rechtlichen Vorgaben zum energieeffizienten Bauen ist durch eine neue Regierung nicht zu rechnen. Wer jetzt günstigen Wohnraum schaffen will, wird dies nur über die Baume-



Die Vorschriften zur Energieeffizienz für Gebäude sind hoch und müssen auch bei seriellen Baumethoden berücksichtigt werden.  
© Frank Urbansky

thodik lösen können. Einfache Konstruktionen, die natürlich alle rechtlichen Normen erfüllen und sich am besten an verschiedenen Standorten ohne große Anpassung übertragen lassen, sind letztlich die einzige Möglichkeit, die Baukosten deutlich zu reduzieren und dadurch erschwingeren Wohnraum herzustellen. Bei alledem sind die Kosten für Baustoffe und Gewerke eine Unbekannte. Denn die steigen seit Jahren, auch wenn sie derzeit auf hohem Niveau verharren. Sie könnten einen Teil der durch serielles oder typisiertes Bauen erreichten finanziellen Vorteile zunichtemachen.

**Frank Urbansky**  
Freier Journalist

EnWiPo – Pressebüro für EnergieWirtschaftPolitik  
Kantor-Hase-Straße 7  
04158 Leipzig  
Tel.: 0171 5253279  
E-Mail: urbansky@enwipo.de