



(Zeichnung: Ernst Hürlimann)

## **Bauwende: Baupolitische Ziele, Bauherrenaufgaben, Architektenleistungen – Was muss sich ändern?**

Bausachverständigentag Südwest 2023 Klimaschutz und Ressourcenschonung – Aktuelle Herausforderungen für das Sachverständigenwesen am 15.06.2023



(Foto: Irina Hoppe, Berlin)

## Referent

Univ.-Prof. (em.) Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche  
Architekt und Diplom-Wirtschaftsingenieur

## **Bauwende: Baupolitische Ziele, Bauherrenaufgaben, Architektenleistungen – Was muss sich ändern?**

Eine Bauwende, wie sie jetzt gefordert wird, ist überfällig.

Sie muss in einer Zeit bewältigt werden, in der gleichzeitig eine hohe Inflation und steigende Zinsen das Bauen nicht leicht machen.

Beides darf nicht getrennt voneinander betrachtet werden.

Das wird an ausgewählten Gesichtspunkten und Entwicklungen verdeutlicht.

## **Baupolitik: Selbstverständnis des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**

Erklärte Handlungsfelder der Baupolitik sind:

- Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Nachhaltigkeit im Bauwesen insgesamt und insbesondere im Gebäudebereich
- Wirtschaftliches Bauen und Betreiben bei ausreichender Ressourcenverfügbarkeit, guten Bauprodukten, sachgerechter Normung sowie zukunftsweisender Forschung und Digitalisierung.

(vgl. [BMWSB - Unsere Abteilungen und ihre Aufgaben \(bund.de\)](https://www.bund.de))

## **Baupolitische Ziele der Bauwende: Rohstoffe, Baustoffe, Produkte, Reststoffe**

Verringerung des Einsatzes von Rohstoffen, Baustoffen, Produkten mit hohem Energieeinsatz und/oder CO<sub>2</sub>-Emissionen wie

- Stahl und Aluminium,
- Zement,
- petrochemische Kunststoffe

sowie sparsamer bzw. sorgfältiger Umgang mit Stoffen wie

- Kies und Sand,
- Bodenaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt

(vgl. Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode - Drucksache 19/23152 am 07.10.2020)

## Baupolitische Ziele der Bauwende: Maßnahmen

Als Maßnahmen zur Umsetzung der Bauwende zählen insbesondere für die Gebäudeplanung:

- Einsatz wiederverwendbarer oder recyclebarer Baumaterialien und -produkte
- Senkung des Verbrauchs von Primärbaustoffen
- Kreislaufwirtschaft als eigenständiges Tätigkeitsfeld in der Bauwirtschaft
- Erhöhung der Holzbauquote

(vgl. Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode - Drucksache 19/23152 am 07.10.2020)

## Bauen mit Holz ist eine Option



(Holzbau Deutschland: Mehr Häuser in Holzbauweise im Jahr 2020 ([holzbau-deutschland.de](http://holzbau-deutschland.de)))

### **Umtriebszeit: wie lange benötigt ein Baum bis zur Hiebsreife?**

Eiche: 180 bis 300 Jahre, Kiefer: 80 bis 140 Jahre

(Umtriebszeit: wie lange benötigt ein Baum bis zur Hiebsreife? – [Wald-Prinz.de](http://Wald-Prinz.de))

## Rahmenbedingungen der Bau- und Immobilienwirtschaft: Inflation

Im Zeitraum von 2007 bis 2021 stiegen die Preise für Bauleistungen im arithmetischen Mittel um 2,8 Prozent pro Jahr. Die Baugeldzinsen erreichten vor wenigen Jahren einen historischen Tiefpunkt bei rund 2 Prozent pro Jahr.

In kurzer Zeit haben sich die Rahmenbedingungen, die für die Herstellung und den Betrieb von Gebäuden von entscheidender Bedeutung sind, erheblich geändert:

- Steigerung der Preise für Bauleistungen (Neubau Wohnungsbau): 15,0 Prozent im Jahr
- Steigerung der Baugeldzinsen: rund 4 Prozent pro Jahr, Tendenz steigend
- Steigerung der Gas- und Strompreise: rund 16 Prozent im Jahr

(<https://www.hypochart.de/zinsent>)

## **Rahmenbedingungen der Bau- und Immobilienwirtschaft: Fachkräftemangel**

Die Bau- und Immobilienwirtschaft benötigt neben Eigenkapital gut ausgebildete Mitarbeitende, insbesondere aus dem Handwerk.

Die Bauberufe sind zurzeit für viele junge Menschen nicht attraktiv.

Für die Bauwende werden wesentlich mehr Fachleute aller Bauberufe benötigt, insbesondere Installateure, Elektriker, Zimmerleute, Dachdecker und Mauerer benötigt.

Auch gut ausgebildete Architekt\*innen, Ingenieur\*innen und Ökonom\*innen, die das Bauen verstehen, sind unverzichtbar.

## Aufgaben des öffentlichen Bauherrn: Daseinsvorsorge

„Daseinsvorsorge umfasst die Sicherung des allgemeinen und diskriminierungsfreien Zugangs zu existentiellen Gütern und Leistungen einschließlich deren Bereitstellung entsprechend den Bedürfnissen der Bürger und auf der Grundlage definierter qualitativer und quantitativer Standards.

(<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/daseinsvorsorge-28469>)

Dazu gehört die bedarfsgerechte und zeitnahe Bereitstellung von Wohnungen, Kindertagesstätten, Schulen und mehr.

Die Instrumente hierfür sind die Bauleitplanung, die professionelle Bedarfsplanung, die Bereitstellung von Grundstücken sowie die Finanzierung, auch mit öffentlichen Mitteln.

## **Notwendige Voraussetzung für gewerbliche Bauherren: Planungssicherheit**

Die Umsetzung der Bauwende muss zu einem wesentlichen Teil auch von gewerblichen Bauherren getragen werden.

Voraussetzungen jeder unternehmerischen Tätigkeit sind neben Eigenkapital Planungssicherheit und Aussicht auf wirtschaftlichen Erfolg (Kostendeckung, Rentabilität, Möglichkeit zur Innovation). Die Vergabep Praxis spielt hierbei eine Rolle.

## **Notwendige Voraussetzung für private Bauherren: Finanzierbarkeit**

Bei meist geringem Eigenkapitalanteil sinkt die Bereitschaft zu bauen oder eine Immobilie zu kaufen.

Bei zurzeit 15 Prozent jährlicher Preissteigerung für Bauleistungen und Baugeldzinsen größer 4 Prozent, Tendenz steigend, sind für die meisten privaten Haushalte Bauvorhaben oder der Erwerb einer Immobilie nicht mehr erschwinglich.

## **Strukturen und Leistungsfähigkeit der Architekturbüros: Kleinteiligkeit, geringe Effizienz, vielfach geringe Einkommen (1)**

„33% der selbstständig tätigen Kammermitglieder sind Einzelunternehmer ohne weitere Mitarbeiter, sog. Solo-Selbstständige. 39% führen ein Büro mit 2 bis 4 Beschäftigten.

28% sind Inhaber eines Büros mit 5 oder mehr Tätigen. [...]

26% der Befragten üben ihre Tätigkeit in Teilzeit aus [...].“

(BAK-Architektenbefragung 2022: Zusammenfassung zentraler Ergebnisse, S. 1)

## **Strukturen und Leistungsfähigkeit der Architekturbüros: Kleinteiligkeit, geringe Effizienz, vielfach geringe Einkommen (2)**

Die Bruttojahresgehälter angestellter Mitarbeiter\*innen (Vollzeit)  
betragen im Jahr 2022 im arithmetischen Mittel rund

53.000 € in Architektur- und Planungsbüros

79.000 € in der gewerblichen Wirtschaft

68.000 € als Angestellte im öffentlichen Dienst

71.200 im Beamtenverhältnis

(Deutsches Architektenblatt DAB 11-2022, Ausgabe Ost, S. 9)

## Was muss sich ändern? Zwölf beispielhafte Forderungen (1)

1. Umnutzung oder Umbau von Bestandsbauten statt Neubau, z.B. Nachverdichtung und Aufstockungen
2. Realisierung von Mehrfamilienhäusern und nicht von Einfamilienhäusern
3. Erhöhung des Anteils regenerativer Baustoffe, z.B. Holz, bei Bauvorhaben jeglicher Art
4. Mehr Engagement der öffentlichen Hand im Bereich von Wohnungs- und Sozialbauten

[...]

## Was muss sich ändern? Zwölf beispielhafte Forderungen (2)

[...]

5. Förderung des Handwerks allgemein, insbesondere des Nachwuchses
6. Pragmatismus bei der Vergabe von Bauleistungen durch die öffentliche Hand
7. Organisation der Architekt\*innen und Ingenieur\*innen in Partnerschaften, Arbeitsgemeinschaften und damit größeren, leistungsfähigen Einheiten bei gleichzeitiger Spezialisierung der Mitarbeitenden
8. Betriebswirtschaftliche Organisation und Führung von Planungsbüros, verbunden mit höherer Effizienz und besseren Gehältern für Mitarbeitende

[...]

## Was muss sich ändern? Zwölf beispielhafte Forderungen (3)

[...]

9. Beratung der Bauherrenschaft von Architekt\*innen und Ingenieur\*innen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Lebenszyklusplanung sowie die Beantragung von Fördermitteln
10. stärkere Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft in den einschlägigen Studiengängen der Architektur sowie der Ingenieur- und Wirtschaftswissenschaften
11. weitere Entwicklung von Leistungsbildern in Bezug auf Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft, z.B. HOAI und AHO
12. umfangreiche Bildungsangebote der Kammern und Verbände in Bezug auf Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft



(Zeichnung: Ernst Hürlimann)

**Fragen, Anmerkungen, Diskussion?**