



vom 31. Mai 2017

Der Baugewerbeverband Schleswig-Holstein informiert:

## Bezahlbarer Wohnraum ist mit „IQ“ machbar

### Steigende Mieten, hohe Baukosten: Die Bauwirtschaft mit ihren Innungsbetrieben bietet Lösungen

**Kiel. Der Wohnungsbau wird immer teurer und mit steigenden Kosten wird bezahlbarer Wohnraum für Investoren immer unattraktiver. Die Bauwirtschaft plädiert dafür, die Rahmenbedingungen für das Bauen zu verbessern und hält fertige Konzepte für Lösungen bereit.**

Insbesondere in den städtischen Verdichtungsräumen steigen die Preise für Immobilien und Grundstücke ob der großen Nachfrage. Der Wettbewerb um Baugrundstücke verursacht empfindliche Preissteigerungen, denn in der Regel machen Bodenkosten etwa ein Viertel der gesamten Baukosten aus. „Gerade in ländlicheren Gebieten sind noch Ausweisungen von Bauflächen möglich. Für Städte gibt es zudem Vorschläge, mehr in die Höhe zu bauen. Selten wird bis an die Hochhausgrenze von 22 Metern gebaut“, sagt Georg Schareck, Hauptgeschäftsführer des Baugewerbeverbandes Schleswig-Holstein. Die Standards seien teilweise zu hoch und treiben die Preise. Und die Genehmigungen für neue Hochhäuser oder für Aufstockungen könnten je nach Bauart deutlich früher erfolgen.

Zweiter Kostenfaktor sind die gestiegenen Baukosten. Beispielsweise haben sich die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von Februar 2016 bis Februar 2017 um 2,5 % erhöht. „Die angebotenen Handwerkerstunden steigen analog zu den Gehaltssteigerungen in den Bauberufen. Dazu kommen Verteuerungen an Materialien, Energiepreisen, Maschinenkosten, Fremdleitungen und allgemeinen Betriebskosten“, so Schareck.

Dritter Kostenfaktor ist der Staat als Preistreiber. Insgesamt sind die Bauwerkskosten für Neubauvorhaben im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren um 36 % gestiegen. „Vor allem die immer höheren Anforderungen für die energetische Ausstattung und die immer schärferen Regulierungen treiben die Kosten in die Höhe“, sagt Schareck. Nach einer Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. ARGE haben sie das Bauen zwischen 2000 und 2014 um 18 % teurer gemacht. Davon gehen etwa 9 % auf das Konto verschärfter Energieeinsparvorschriften, mit EnEV 2016 und EEWärmeG kommen weiter 9 % hinzu. Vorschriften zu Brand- und Schallschutz oder zu Stellplätzen verteuern das Bauen zusätzlich.

„Die überambitionierten politischen Ziele können das globale Klima nicht retten, können aber sehr wohl alle Bemühungen um bezahlbaren Wohnraum zunichte machen“, so Schareck. Auch der Bund müsse seine Hausaufgaben machen. Bisher wurden weder die steuerlichen Rahmenbedingungen angepasst, noch wurde ernsthaft und konsequent darüber nachgedacht, wie man der Gesetzes- und Normenflut Herr werden könne. „Wir plädieren seit Jahren dafür, dass die Baukosten von Seiten des Staates gesenkt werden. Günstig zu bauen ist kein Hokuspokus“, sagt Schareck.





vom 31. Mai 2017

## Der Baugewerbeverband Schleswig-Holstein informiert:

Und die Auftraggeber, ob öffentliche oder private? Auch hier gibt es im Rahmen des geltenden Rechts Gestaltungsmöglichkeiten – es kommt halt immer darauf an, was „man“ will. Hierzu bieten qualifizierte Innungsbetriebe gerne Informationen und Beratung an.

Federführend für die Bauwirtschaft hatte der BGV SH in Zusammenarbeit mit der Landesregierung und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. ARGE bereits zu Hochzeiten der Flüchtlingskrise konstruktive Lösungen zu Wohnungsmöglichkeiten entwickelt und im Internet veröffentlicht.

Die bundesweit einmalige Plattform Schneller Wohnraum - Bauen mit IQ\* ([www.bau-sh.de/schneller-wohnraum-bauen-mit-iq](http://www.bau-sh.de/schneller-wohnraum-bauen-mit-iq)) richtet sich an öffentliche und private Auftraggeber, Projektgemeinschaften, Architekten und Betriebe. Sie beinhaltet Planungen für Wohngebäude und zeigt bereits umgesetzte Gebäude. Der Clou: Es handelt sich hierbei um Serienbauten, die einmal genehmigt, schnell an verschiedenen Standorten umgesetzt werden können. Lange und teure Genehmigungen entfallen.

Zudem sind die Standards nach dem „Aufwachsenden Leitfaden zum erleichterten Bauen“ der Landesregierung abgesenkt. Beispielsweise sind die Gebäude so angelegt, dass Balkone oder Fahrstühle nicht gleich mitgebaut werden, sondern die Möglichkeit zur späteren Nachrüstung besteht. „Die Bauqualität ist ausdrücklich kein Billigbau, sondern nachhaltig und den aktuellen Anforderungen entsprechend“, bestätigt Dipl.-Ing. Erik Preuß, Leiter des Holzbauzentrums Nord (HBZ\*Nord). Die „Serienplanung“ spart Bauzeit und die flexiblen Grundrisse erlauben das Bewohnen für verschiedene Nutzergruppen.

„Die Perspektive stimmt, das Paket ist geschnürt, jetzt liegt es an der Politik, die Rahmenbedingungen zu schaffen“, so Schareck. „Unsere Baubetriebe stehen bereit.“ Das nötige Know-how bringen sie mit.

