



Gebäudetyp E: Bauaufträge steigen, doch der Wohnungsbau bleibt auf der Strecke

Ute Pappelbaum

Die deutsche Bauwirtschaft meldet den stärksten monatlichen Auftragsschub seit Beginn der Statistik. Gleichzeitig will die Bundesregierung mit dem Gebäudetyp E das Bauen günstiger machen und dafür bislang übliche Qualitätsstandards zur Disposition stellen. Was nach einer vernünftigen Entlastung klingt, wirft allerdings Fragen auf, die weit über die Baukosten hinausreichen. Denn was ist ein Gebäude wert, wenn seine Qualität künftig stärker vom vereinbarten Vertrag abhängt?

Allerdings lohnt der zweite Blick. Der außergewöhnliche Zuwachs geht wesentlich auf mehrere Großaufträge zurück. Während der Tiefbau im Vorjahresvergleich um 36,4 Prozent zulegte, verzeichnete der Hochbau ein Minus von 1,7 Prozent. Auch im weniger schwankungsanfälligen Dreimonatsvergleich zeigt sich die unterschiedliche Entwicklung: plus 13,8 Prozent im Tiefbau, aber lediglich plus 0,6 Prozent im Hochbau.

Von einer durchgreifenden Erholung des Wohnungsbaus lässt sich daraus noch nicht sprechen. Die Auftragsbücher füllen sich, aber eben nicht überall dort, wo dringend neuer Wohnraum benötigt wird.

Genau in diese Situation fällt der Referentenentwurf zum Gebäudetyp E, den Bundesjustiz- und Bundesbauministerium am 26. Oktober vorgestellt haben. Er soll das Bauen vereinfachen und Kosten senken, indem Bauherren

künftig leichter auf bestimmte, gesetzlich nicht zwingend vorgeschriebene Standards verzichten können.

Wenn aus technischen Normen wirtschaftliche Verpflichtungen werden

Deutschland baut nicht allein nach gesetzlichen Vorschriften. Hinzu kommen technische Normen, anerkannte Regeln der Technik und vertragliche Qualitätsanforderungen, deren Einhaltung im Streitfall darüber entscheiden kann, ob ein Gebäude als mangelfrei gilt.

Das hat Konsequenzen. Wer baut, orientiert sich häufig an möglichst umfassenden Standards, selbst wenn eine einfachere Lösung ihren Zweck ebenso erfüllen würde. Denn eine vermeintliche Einsparung verliert ihren

wirtschaftlichen Reiz spätestens dann, wenn sie später zu Gewährleistungsansprüchen führt.

Der Gebäudetyp E soll hier mehr Spielraum schaffen. Vorgesehen ist ein optionaler gesetzlicher Basisstandard, der ausdrücklich vereinbart werden muss. Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen, insbesondere an Sicherheit und Gesundheit, bleiben bestehen. Bei darüber hinausgehenden Qualitätsmerkmalen sollen Abweichungen leichter möglich werden.

Es geht also keineswegs darum, künftig unsichere Häuser bauen zu dürfen. Vielmehr stellt sich die Frage, ob jede bislang übliche technische Ausführung tatsächlich notwendig ist oder ob sich manches über Jahrzehnte zum Standard entwickelt hat, ohne dass sein zusätzlicher Nutzen die Kosten rechtfertigt.

Die Bauindustrie warnt vor guten und schlechten Gebäuden

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie begrüßt grundsätzlich, dass die Bundesregierung die kostentreibende Wirkung zahlreicher Anforderungen anerkennt. Hauptgeschäftsführer Tim-Oliver Müller bezweifelt allerdings, dass die vorgesehene Regelung den erhofften Aufbruch auslösen wird.

Seine Kritik richtet sich vor allem gegen die Schaffung einer zusätzlichen Vertragsvariante. Statt das Bauvertragsrecht grundsätzlich zu verändern, soll künftig ein gesonderter Basisstandard vereinbart werden können. Das bisherige Problem der rechtlichen Einordnung anerkannter Regeln der Technik bleibt damit außerhalb dieser Vereinbarung bestehen.

Noch schwerer wiegt für den Verband die Formulierung, wonach von üblichen Qualitätsstandards nach unten abgewichen werden kann. Sie könnte den Eindruck erwecken, dass künftig zwischen guten und schlechten Gebäuden unterschieden werden müsse, mit möglichen Folgen für Banken und Versicherer.

Dieser Einwand ist keineswegs nebensächlich. Denn ein Gebäude ist nicht nur ein Bauwerk, sondern regelmäßig auch die größte Investition eines privaten Haushalts, Kreditsicherheit einer Bank und ein über Jahrzehnte zu versichernder Vermögenswert.

Was beim Bau gespart wird, darf nicht später teuer werden

Niedrigere Herstellungskosten sind zunächst ein Vorteil. Ob daraus dauerhaft günstigeres Wohnen entsteht, hängt allerdings davon ab, worauf verzichtet wird.

Ein geringerer Ausstattungsstandard kann sinnvoll sein, wenn die Funktion des Gebäudes erhalten bleibt. Anders sieht die Rechnung aus, wenn Einsparungen zu höheren Betriebskosten, größerem Instandhaltungsaufwand oder eingeschränkter Nutzbarkeit führen.

Für Banken stellt sich deshalb die Frage, ob und in welchem Umfang die vereinbarte Beschaffenheit den langfristigen Immobilienwert beeinflusst. Bei Versicherern geht es dagegen um konkrete Schadenrisiken, Reparaturmöglichkeiten und Wiederherstellungskosten.

Ein nach dem Gebäudetyp E errichtetes Haus ist nicht automatisch schlechter versicherbar. Ebenso wenig folgt aus einem niedrigeren Baustandard zwangsläufig eine geringere Werthaltigkeit. Entscheidend bleibt die tatsächliche Bauqualität. Allerdings müssen die gewählten Abweichungen auch für diejenigen nachvollziehbar sein, die eine Immobilie später finanzieren, kaufen oder versichern sollen.

Der Mietwohnungsbau bleibt eine offene Baustelle

Ein weiterer Konflikt entsteht dort, wo Bauherr und späterer Nutzer nicht dieselbe Person sind. Die Wohnungswirtschaft weist darauf hin, dass der Entwurf zwar Erleichterungen im Bauvertragsrecht vorsieht, aber keine entsprechende mietrechtliche Absicherung schafft.

Der Spitzenverband GdW kritisiert deshalb, dass vereinfachte Baustandards zwar beim Bau vereinbart werden könnten, ihre rechtssichere Anwendung im anschließenden Mietverhältnis aber ungeklärt bleibe.

Damit berührt der Entwurf ausgerechnet den Bereich, in dem bezahlbares Bauen besonders dringend gebraucht wird. Denn ein Investor muss nicht nur wissen, zu welchen Kosten er errichten kann, sondern auch, welche Eigenschaften er später seinen Mietern schuldet.

Solange diese Fragen nicht ausreichend geklärt sind, könnte die Bereitschaft, neue Bauweisen einzusetzen, begrenzt bleiben.

Der Wohnungsbau braucht mehr als einen günstigeren Bauvertrag

Die Zahlen von Destatis zeigen, dass sich die Baukonjunktur durchaus beleben kann. Sie zeigen aber ebenso, wie wenig ein außergewöhnlicher Auftragsschub über die tatsächliche Entwicklung des Wohnungsbaus aussagt. Während Großaufträge den Tiefbau antreiben, bleibt der Hochbau vergleichsweise schwach.

Der Gebäudetyp E setzt an einem anderen Punkt an: Er soll die Kosten einzelner Bauvorhaben senken und den Beteiligten größere Vertragsfreiheit geben. Ob dadurch tatsächlich mehr Wohnungen entstehen, hängt jedoch ebenso von Grundstückspreisen, Finanzierungskosten, Investitionsbereitschaft und der späteren Vermietbarkeit ab.

Bis zum 9. November können Länder und Verbände Stellung nehmen. Das Gesetzgebungsverfahren soll nach derzeitiger Planung bis Mitte 2027 abgeschlossen werden.

Dass nicht jede technische Norm für ein gutes Gebäude erforderlich ist, dürfte kaum bestritten werden. Schwieriger wird es bei der Entscheidung, welche Standards entbehrlich sind und welche ihren Wert erst nach vielen Jahren zeigen.

Ein Haus soll schließlich auch nach dreißig Jahren noch das leisten, wofür es gebaut wurde. Und daran wird sich messen lassen müssen, ob der Gebäudetyp E tatsächlich günstigeres Wohnen ermöglicht oder lediglich die Rechnung anders verteilt.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952700/Gebaeudetyp-E-Baufauftraege-steigen-doch-der-Wohnungsbau-bleibt-auf-der-Strecke/>