

Das Wissen

Einfach bauen – Wie Wohnen wieder bezahlbar wird

Von Max Rauner

Sendung vom: Dienstag, 27. Januar 2026, 8.30 Uhr

Redaktion: Dirk Asendorpf

Autorenproduktion

Produktion: SWR 2026

Strenge Vorschriften und Normen treiben die Baukosten in die Höhe. Pilotbauten zeigen, wie es anders geht - auch wenn dabei manche Regel gebrochen wird. Die Bundesregierung will das jetzt per Gesetz ermöglichen.

SWR Kultur können Sie auch im **Webradio** unter [swrkultur.de](https://www.swr.de/swrkultur.de) und auf Mobilgeräten in der **SWR Kultur App** hören – oder als **Podcast** nachhören:

Bitte beachten Sie:

Das Manuskript ist ausschließlich zum persönlichen, privaten Gebrauch bestimmt. Jede weitere Vervielfältigung und Verbreitung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Urhebers bzw. des SWR.

Die SWR Kultur App für Android und iOS

Hören Sie das Programm von SWR Kultur, wann und wo Sie wollen. Jederzeit live oder zeitversetzt, online oder offline. Alle Sendung stehen mindestens sieben Tage lang zum Nachhören bereit. Nutzen Sie die neuen Funktionen der SWR Kultur App: abonnieren, offline hören, stöbern, meistgehört, Themenbereiche, Empfehlungen, Entdeckungen ...

Kostenlos herunterladen: <https://www.swr.de/swrkultur/swrkultur-radioapp-100.html>

MANUSKRIFT

Autor:

Wie viele Steckdosen braucht eine Wohnung? Die Deutsche-Industrie-Norm DIN 18015-2 sieht für ein größeres Schlafzimmer acht Steckdosen vor. In Düsseldorf wollte ein Ingenieurbüro günstigen Wohnraum schaffen und hat 141 Wohnungen mit weniger Steckdosen geplant. Das gab Ärger.

O-Ton Heiko Fuchs, Rechtsanwalt:

Im Nachgang haben dann erste Erwerber gesagt, die Anzahl der Steckdosen in den Wohnungen entspricht nicht der DIN.

Autor:

Heiko Fuchs, Rechtsanwalt und Präsident des Deutschen Baugerichtstags.

O-Ton Heiko Fuchs:

Daraufhin hat dann der Bauträger tatsächlich den Elektroplaner verklagt und hat gesagt, wir müssen jetzt nachrüsten und wir haben inklusive Nebenkosten und Verzögerungskosten und was weiß ich alles, möchte ich jetzt von dir 1,4 Millionen Euro haben.

Autor:

Es ist auch die Angst vor solchen Forderungen, die das Bauen in Deutschland so teuer macht. Eine Bewegung in Architektur und Wissenschaft möchte das ändern. "Einfach Bauen" heißt ihr Motto. Inzwischen wird es gehört. Die Politik will einen "Gebäudetyp E" einführen. E wie einfach.

Ansage:

Einfach bauen – Wie Wohnen wieder bezahlbar wird. Von Max Rauner.

Atmo:

Baulärm (O-Ton Max Rauner: Was ist da jetzt anders an dem Haus? ...)

Autor:

Eine Baustelle am Rand von Ingolstadt in Bayern. Die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft GWG baut hier ein Haus mit 15 Mietwohnungen auf drei Etagen. Es ist eines von 19 Pilotprojekten in Bayern zum Gebäudetyp E. Von außen erkennt man das nicht sofort. Da wird gerade die Holzfassade auf die Dämmziegel geschraubt. Dass es keinen Keller gibt, ist auch nicht so ungewöhnlich. Das Besondere ist, dass dieses Haus von vielen DIN-Normen abweicht. Klaus Hiltl ist der Bauleiter. Wir stehen im Rohbau, in einem Badezimmer. In die gemauerte Wand ist ein Schlitz gehauen, für ein Rohr.

O-Ton Klaus Hiltl, Bauleiter:

Hier hat man halt den Weg gewählt, dass man... das dürfte man sonst nicht schlitzen, wenn man da praktisch nach der neuesten Schallschutznorm innerhalb der Wohnung ... Und das sind halt jetzt so Sachen, wo man halt einfach da von der Norm weggeht und sagt, wegen Platz sparen, schlitze ich da und mache die Leitung da rein.

Autor:

Früher war so eine Bauweise üblich. Heute nicht mehr.

O-Ton Klaus Hiltl:

Und sonst müsste das vorgesetzt werden und vorgemauert werden, damit ich halt praktischen Schallschutz erreichen könnte, was jetzt die DIN hergibt.

Autor:

In diesem Haus wird immer noch der gesetzlich vorgeschriebene Mindestschallschutz eingehalten, aber eben nicht der höchste. Klaus Hiltl ist seit 30 Jahren selbstständiger Bauleiter. Er hat miterlebt, wie neue Vorschriften das Bauen immer komplizierter gemacht haben.

O-Ton Klaus Hiltl:

Früher ist man mit dem Bodenaufbau mit 14 Zentimeter zurecht gekommen. Heute muss man mindestens 16 bis 18 haben. Das ist halt die Gefahr für die Deutschen, die springen halt dann immer noch mal eine Stufe höher.

Autor:

In Deutschland gelten rund 3900 Normen fürs Bauen. Ein Heer von Fachleuten hat sie ausgebrütet. Sie geben Richtwerte an für die Zahl der Steckdosen, die Innentemperatur des Badezimmers, die Höhe von Lichtschaltern, die Dicke der Betondecken. Normen haben Vorteile. Man muss nicht jedes Haus neu erfinden. Sicherheitsrelevante Normen sind in Gesetzen verankert, zum Beispiel zum Brandschutz. Aber die allermeisten Baunormen, rund 80 Prozent, dienen nur als Empfehlung für höheren Komfort. Trotzdem erkennen Gerichte oft einen Mangel, wenn diese Komfortnormen verletzt werden, sagt der Baujurist Heiko Fuchs.

O-Ton Heiko Fuchs:

Wir reden im Prinzip über funktionierende Bauwerke, wo nur bestimmte Normen nicht eingehalten wurden. Das Problem in Deutschland ist, dass wir eine Haftungs- und Schuldkultur haben. Und aus Angst vor Haftung halten alle Planer, Bauunternehmen, Projektentwickler diese Normen ein, obwohl sie es rechtlich eigentlich gar nicht müssten.

Autor:

Zum Beispiel mit einer absurd hohen Anzahl von Steckdosen im Schlafzimmer. Das Düsseldorfer Steckdosenuurteil wurde vom Oberlandesgericht zwar wieder aufgehoben.

Das Planungsbüro musste am Ende doch keinen Schadensersatz zahlen. Aber solche Streitfälle verunsichern die Branche.

O-Ton Chris Neuburger, Architekt:

Jede 3-Zimmerwohnung hat im Schnitt 47 Steckdosen, können wir da nicht runter? Wir haben bei einem anderen Projekt bis aufs Messer gestritten mit dem Auftraggeber, das war die Stadt,...

Autor: Augsburg

Chris Neuburger:

... und dem Elektroplaner, wie viele Steckdosen man weglassen kann.

Autor:

Chris Neuburger leitet das Architekturbüro nbundm in Ingolstadt. Er hat zusammen mit David Grodon das Mietshaus in Ingolstadt entworfen, das nun zu den 19 bayerischen Pilotprojekten für den Gebäudetyp E gehört. Bei dem Streit um die Steckdosen ging es um ein Stadtteilzentrum.

O-Ton Chris Neuburger:

Und dann habe ich irgendwann entschieden, wir lassen 20 Steckdosen in diesem Gebäude mindestens weg und ich übernehme die Verantwortung, weil sonst macht es ja keiner. Und bis dato ist das Gebäude seit über einem Jahr in Betrieb, es war nie Thema, dass da eine Steckdose fehlen würde. Gar nicht.

Autor

Für sich genommen sieht das aus wie Kleinkram: Steckdosen, Heizungsrohre, die Bodendicke, Elektroleitungen. Aber das läppert sich.

O-Ton Chris Neuburger:

Pro Steckdose hat man da 60-70 Euro netto, inklusive Arbeitsleistung anzusetzen. Erstens. Und zweitens, wo eine Steckdose in der Leichtbauwand, da habe ich ein Schallschutzproblem zwischen den Räumen. Drittens, wenn sie alle nicht gebraucht werden, dann kann man sie auch vielleicht ein Stück weit aus gestalterischen Gründen weglassen. Ich muss ja nicht jeden Raum überinstrumentalisieren mit Plastikkästchen an der Wand.

Autor:

Die Gerichte sehen das oft anders. Sie stufen auch Komfortnormen als "anerkannte Regeln der Technik" ein. Und wenn die nicht eingehalten werden, gilt das als "schadenfreier Mangel". Also ein Mangel ohne Schaden. Pfennigfuchser nutzen das aus.

O-Ton Chris Neuburger:

Es gibt Bauherrn oder Kaufinteressenten, die sich eine Wohnung kaufen – eigentlich kaufen sie sich erst mal einen Grundriss. Das Haus steht ja noch nicht, muss ja

vorfinanziert sein – und die erscheinen dann zu so einem Termin, wie wir ihn heute haben, auf so einem Boden, mit zwei Glasmurmeln, legen die auf den Boden, und wenn die Murmel rollt, drohen sie mit der ersten Klage.

Autor:

Gebäudetyp E – oder Haus E – ist keine Neuauflage des Plattenbaus oder des Bungalows. Haus E hat keine spezielle Form und besteht nicht aus vorgeschriebenen Materialien. Sondern es verkörpert eine Haltung. Weniger Material, weniger Technik, weniger Luxus. Zugleich sollen die Häuser und Wohnungen vom Gebäudetyp E schön sein, behaglich, ökologisch und bezahlbar. Geht das alles zusammen? Und wie teuer oder günstig wird das dann?

O-Ton Achim Mantel, Bauunternehmer:

Habe ich jetzt eigentlich meinen Schlüssel dabei. Ja, das ist ja schon mal das Kriegsentscheidende.

Autor:

Im bayerischen Bad Aibling liegt das weitläufige Gelände einer ehemaligen US-Kaserne. Das Bauunternehmen B&O hat hier seine Zentrale. Achim Mantel leitet die Forschung und Entwicklung.

O-Ton Achim Mantel:

Wir bauen hier lauter, ich nenne es jetzt mal, Experimentalgebäude, um nachher das dann quasi in die breite Masse reinzubringen, oder Teilaspekte davon, wie man Gebäude verbessern, aber auch günstiger bauen kann, solche Dinge versuchen wir herauszufinden.

Autor:

Das Unternehmen ist spezialisiert auf klimaschonenden und sozialen Wohnungsbau. Und es steht mit an der Spitze der Einfach-Bauen-Bewegung.

O-Ton Achim Mantel:

Also das sind jetzt hier da vorne schon diese grauen Blöcke, drei Forschungshäuser...

Autor:

Drei Mietshäuser sind zu einer Pilgerstätte für Fachleute und Politikerinnen aus ganz Europa geworden. Der Architekt Florian Nagler von der Technischen Universität München hat sie entworfen. Ein Haus aus Ziegeln mit wärmedämmenden Luftkammern, eins aus Infralichtbeton, eins aus Holz. Die monolithischen Wände sind nicht verputzt oder tapeziert, so dass die Materialien des Rohbaus offen zutage treten. Es sind wohl die am gründlichsten erforschten Häuser Deutschlands.

O-Ton Achim Mantel:

Wir gehen jetzt einfach nur, damit Sie mal einen Eindruck haben.

Autor:

Achim Mantel zeigt das Betonhaus.

O-Ton Achim Mantel:

Markenzeichen ist, der hat halt 630-640 Kilogramm pro Kubikmeter Gewicht und Normalbeton hat halt zwei, zweieinhalb Tonnen.

Autor:

Die Hauswände sind einen halben Meter dick und damit stabil genug, um auf eine Stahlbewehrung zu verzichten. Außerdem sorgt die dicke Außenwand für eine natürliche Verschattung der Fenster, wenn die Sonne im Sommer hoch steht. Dann braucht man keine reparaturanfälligen Rollläden. Abweichungen von der Deutschen Industrienorm gibt es einige.

O-Ton Achim Mantel:

Und Sie sehen, die Fenster sind jetzt hier anders eingebaut. Wir haben keinen luftdichten Anschluss, sondern Moosgummi. Das ist dann wieder Abweichung.

Autor:

Oder die Treppenhäuser. Normalerweise haben die ein Auge. So bezeichnet man die Öffnung in der Mitte der Treppe, durch die man in vielen Häusern bis unters Dach schauen kann.

O-Ton Achim Mantel:

Die meisten Treppenhäuser haben das. Das beruht aber auf einer DIN-Vorschrift von ... lass mich nicht lügen, 1926 oder 1928. Das beruht darauf, also diese alte DIN-Vorschrift, weil die früher natürlich von innen gelöscht haben und diese Schläuche 1928 natürlich nicht so flexibel waren wie heutzutage.

Autor:

Die Feuerwehr hat die Schläuche früher durch das Treppenaug nach oben gezogen.

O-Ton Achim Mantel:

Und da haben wir hier auch mit dem Feuerwehrhauptmann drüber geredet. Brauchst du dieses Auge? Da sagte er natürlich, voller Ernst, ich bin noch nicht blöd. Ich rette alle Leute aus dem Fenster raus, weil ich lange Leitern habe. Und er wird immer von außen löschen. Das heißt, er braucht dieses Auge gar nicht für seinen Schlauch. Und außerdem sind die Schläuche heutzutage viel flexibler, ich komm hier rum.

Autor:

Achim Mantel und der Feuerwehrmann haben dann einen Fluchtplan entworfen und eine Sonderregelung unterschrieben.

O-Ton Achim Mantel:

Und ich glaube, das ist eigentlich der springende Punkt: dass mehr Verantwortung übernommen wird. Ganz wichtiger Punkt. Da trauen sich auch viele Menschen nicht mehr in Deutschland, dass man einfach in die Verantwortung reingeht. Und ich habe hier vieles für die Häuser persönlich unterschrieben. Entweder ich bin Ingenieur, gehe in die Verantwortung, oder ich lasse es sein. Wenn keiner Vertrauen in seine eigene Arbeit hat, dann sollte man die Arbeit wechseln oder zu McDonalds gehen und einen Teller putzen.

Autor:

Im Februar 2022 waren die drei Forschungshäuser bezugsfertig. Sie wurden mit jeweils mehr als 100 Sensoren bestückt. Fensterkontakte registrierten jedes Öffnen und Schließen, Mikrofone den Lärm, Thermometer die Temperatur innen und außen. Geheizt wird mit Fernwärme. Die Kaltmiete betrug 9,50 Euro pro Quadratmeter, und wer in eine sensorüberwachte Big-Brother-Wohnung einzog, zahlte etwas weniger.

O-Ton Achim Mantel:

Befragt wurden die auch, ja, das hat einigen Spaß gemacht, andere waren angeekelt, aber vom Grundprinzip war der Deal dann ok, ich habe einen leicht verbilligten Mietzins über meine Mietzeit, und dafür nervt mich hin und wieder einer. Da sind alle damit klargekommen.

Autor:

Der 200-seitige Schlussbericht kommt zu dem Fazit: Günstig bauen ist möglich, wenn man auf einen Keller verzichtet, die Haustechnik reduziert, Luxusnormen ignoriert und möglichst einheitliche Materialien verwendet. Das ist später auch besser fürs Recycling. Umbauen statt Neubauen ist noch ökologischer, kann aber ebenso der Haus-E-Philosophie folgen. Und: Die meisten Mieterinnen und Mieter der Forschungshäuser fühlen sich wohl. Die große Mehrheit erklärte, sie würde wieder hier einziehen. Die Forscher haben dann zusammen mit B&O ein viertes Haus gebaut. Es ist eine Art Best-of des einfachen Bauens und wurde 2025 mit einem Architekturpreis vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten ausgezeichnet.

O-Ton Achim Mantel:

Also das ist jetzt tatsächlich die Vision von uns eines sozialen Wohnungsbaus. Uns ist es tatsächlich gelungen, für deutlich unter 3000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche dieses Haus zu bauen.

Autor:

Fast 25 Prozent unter dem Durchschnitt. Das Treppenhaus und einige Innenwände bestehen aus Lehmsteinen. Die tragende Wand im Erdgeschoss wurde aus roten Ziegelsteinen gemauert – gebraucht gekauft bei Kleinanzeigen. Das wirkt rustikal, aber nicht billig. Die Außenwände sind aus Holz, unsichtbar isoliert mit Jute und Hanf. Wer gerne Holz berührt und riecht, wird sich hier wohlfühlen. Und die Umweltbilanz?

O-Ton Achim Mantel:

Es war ja im Prinzip eigentlich ein Sozialexperiment. Und ganz am Schluss, das Fazit, der letzte Satz von der ganzen wissenschaftlichen Auswertung nach drei Jahren heißt, es kommt auf den Mieter drauf an. Genau das steht drin.

Autor:

In einer Wohnung hatte der Mieter die Heizung hochgedreht und sein Bett davorgestellt, so dass er nicht mehr an den Thermostatregler herankam. Er kühlte die Wohnung durch Fensteröffnen. Ökologischer Irrsinn. Sparsame Mietparteien dagegen verbrauchten so wenig Energie wie vergleichbare Haushalte in einem Niedrigenergiehaus. In der Baubranche und in der Klimapolitik schwelt nun ein Konflikt: zwischen den Anhängern der Einfach-Bauen-Philosophie einerseits und auf der anderen Seite den Befürwortern technischer Lösungen, wie man sie etwa von Passivhäusern kennt. Solche Häuser brauchen eine hoch isolierende Fassadendämmung und eine Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung. Das ist alles andere als E wie einfach.

O-Ton Thomas Auer, Professor für klimagerechtes Bauen:

Für die Leute, die das Passivhaus leben, wie es gedacht ist, funktioniert das Passivhaus und liefert die Werte, die es vorgibt. Es gibt aber einfach viele Leute, die zum Beispiel mit einem kalten, nicht beheizten Schlafzimmer mit offenem Fenster auch im Winter schlafen wollen. Und so eine Wärmesenke im Haus ist nicht die Idee eines Passivhauses.

Autor:

Thomas Auer ist Professor für klimagerechtes Bauen an der Technischen Universität München. Er hat die Forschungshäuser in Bad Aibling mit entworfen.

O-Ton Thomas Auer:

Das Passivhaus geht davon aus, dass wir quasi fünf Pullover dem Haus anziehen und das Haus hermetisch abriegeln und kontrollieren. Das ist nicht die Idee: Ich schlafe hier mit offenem Fenster. Und von dem her funktioniert es einfach für viele Menschen nicht. Das muss man einfach mal akzeptieren.

Autor:

Die Einfach-Bauen-Bewegung führt gerne eine 2023 veröffentlichte Studie der Aalborg University ins Feld. Die hat den Energieverbrauch von rund 100.000 dänischen Haushalten über drei Jahre analysiert. In Dänemark sind Gebäude ähnlich wie in Deutschland in Energieeffizienzklassen eingeteilt, von A für sehr effizient bis G für sehr ineffizient. Die ineffizientesten Häuser verbrauchen theoretisch achtmal so viel Heizenergie wie die effizientesten. Theoretisch. Im echten Leben, zeigte die Studie, verbrauchen sie nur doppelt so viel. Die Menschen verhalten sich nicht so, wie die Bauphysik das verlangt. Die Lücke zwischen Theorie und Praxis bezeichnet die Architektur als *Performance Gap*. Und die gibt es nicht nur bei Wohnhäusern.

O-Ton Thomas Auer:

Da stellt es einem die Haare zu Berge. In England, das Royal Institute of British

Architects, die haben sich knapp 60.000 Schulgebäude in ganz Europa angeschaut und haben festgestellt, dass 95 Prozent nicht funktionieren wie geplant. Es ist der Normalfall, dass wir Gebäude bauen, die nicht funktionieren wie geplant. Bauen wurde so teuer, wir investieren soviel Geld und haben so ein schlechtes Ergebnis.

Autor:

Es gibt noch ein weiteres Argument für weniger Technik: In Zukunft werden immer mehr Häuser mit einer Wärmepumpe beheizt. Und wenn der Strom dafür aus erneuerbaren Energien kommt und wenn die Winter ohnehin immer milder werden – dann kann man auf teure Lüftungstechnik und dicke Fassadendämmung leichter verzichten.

O-Ton Thomas Auer:

Also wenn jemand ein Einfamilienhaus als Passivhaus baut und das so betreibt und lebt, wie es gedacht ist, spricht da nichts dagegen. Es ist eine Antwort unter den vielen, die wir brauchen. Aber ich bin tatsächlich nicht davon überzeugt, dass es die generelle Antwort ist, die im Geschosswohnungsbau zur Anwendung kommen soll.

Autor:

Diese Debatte wird Bau-Deutschland noch eine Weile beschäftigen, vor allem weil es um die Verteilung von Fördergeldern geht. Sinnvoll wäre es, die Förderung nicht an bestimmte Dämmstandards zu koppeln, wie es bisher der Fall ist. Sondern die CO₂-Bilanz eines Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus zu betrachten. Vom Bau über die Nutzung bis zum Recycling. In dieser Gesamtbilanz schneiden die Häuser in Bad Aibling erstaunlich gut ab, vor allem das Haus aus Holz und Lehmstein: sein ökologischer Fußabdruck ist weniger als halb so groß wie der von durchschnittlichen Mehrfamilienhäusern. Solche Zahlen zeigen Wirkung: bei den Architekturbüros und auch in der Politik.

O-Ton Stefanie Hubig, Bundesjustizministerin:

Ja, guten Morgen allerseits. Herzlich Willkommen im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Und ich freue mich total, dass die Kollegin Verena Hubertz – es wird jetzt wahrscheinlich wieder viel Verwirrung geben, Hubertz, Hubig, beide aus Rheinland-Pfalz – hierhergekommen ist. Herzlich Willkommen, liebe Verena, hier bei uns.

Autor:

Pressekonferenz Ende November 2025. Bundesjustizministerin Stefanie Hubig und Bundesbauministerin Verena Hubertz – beide SPD – stellen ein Eckpunktepapier zum Gebäudetyp E vor. Die Bauministerin sagt:

O-Ton Verena Hubertz, Bundesbauministerin:

E wie einfach: beim Gebäudetyp E ist weniger mehr. Wir konzentrieren uns mal wieder aufs Wesentliche, dass wir kompakte Grundrisse haben, klug eingesetzte Materialien und ein Stück weit weg vom Schnickschnack, den man vielleicht auch nicht immer braucht und der es verteuert.

Autor:

Und selbst die Justizministerin redet jetzt über Steckdosen.

O-Ton Stefanie Hubig:

Da, wo mit 19 Quadratmetern noch vier gereicht haben, müssen dann mit 20 Quadratmetern fünf Steckdosen vorgesehen werden. Darauf kann man leicht verzichten, wenn man das will. Das kann man eben als Eigentümer oder als Bauherr, Bauherrin sagen. Das Wohnglück hängt sicherlich nicht von der vierten, fünften, sechsten oder siebten Steckdose ab.

Autor:

Stefanie Hubig will das einfache Bauen rechtlich absichern.

O-Ton Stefanie Hubig:

Was wir machen, ist, dass wir einen neuen Bauvertragstyp einführen, also diesen Gebäudetyp E. Das heißt, es gibt dann Regelungen im BGB, die sagen, abweichend von anderen Verträgen kann man den Gebäudetyp E als Vertrag abschließen und das führt dazu, dass diese Frage, ist es jetzt ein Mangel oder ist es keiner, dass diese Frage damit einheitlich dann beantwortet ist.

Autor:

Auch die Mietverträge sollen künftig darüber aufklären, welche Normen ein Haus einhält und welche nicht. Die Ministerinnen wollen ihre Vorschläge nun mit den Interessenverbänden diskutieren und Ende 2026 einen Gesetzentwurf vorlegen. Die Sache ist juristisch kompliziert, weil beim Bauen einerseits das Vertragsrecht eine Rolle spielt – das wird im Bundesgesetzbuch BGB geregelt. Und andererseits das Bauordnungsrecht, das in die Hoheit der Bundesländer fällt. In Nordrhein-Westfalen gilt ein anderer Brandschutz als in Bayern, obwohl das Feuer da keinen Unterschied macht. Die gute Nachricht ist, dass alle, die einfach bauen wollen, schon jetzt damit anfangen können. Die zweitgrößte Stadt Deutschlands macht es vor.

O-Ton Max Rauner:

Hallo Herr Kuckuck, ich stehe jetzt vor der Baustelle. Vor der Rohbaustelle. Ah, ich muss noch ein Stück weiterkommen, oder?

Autor:

In Hamburg hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die „Initiative kostengünstiges Bauen“ gestartet. Ein Jahr lang haben mehr als 200 Fachleute diskutiert, wie man beim Bauen Geld sparen kann. Das Ergebnis, veröffentlicht Anfang 2025, ist der sogenannte Hamburg Standard. Auch hier gibt es die ersten Baustellen zu besichtigen.

O-Ton Sven Kukuk, Architekt:

Die Wand hier hat nicht 24, sondern nur 20 Zentimeter.

Autor:

Sven Kukuk ist Architekt im Architekturbüro hsbz. Im Auftrag der Baugenossenschaft Fluwog hat er einen Neubau mit 25 Mietwohnungen entworfen.

O-Ton Sven Kukuk:

Rechnerisch ist es so, dass wir hier nur den Mindestschallschutz nach DIN 4109 erreichen. So ist es ja berechnet worden. Das Gleiche betrifft die Decken mit den 16 cm statt 20 cm. Und dann hat der Vorstand von der Fluwog schon überlegt, wie kriegen wir das rechtssicher eigentlich in unsere Mietverträge rein. Und dann ist aber Messung jetzt hier gemacht worden im fertigen Zustand. Und was ist? Wir erreichen die erhöhten Anforderungen.

Autor:

Obwohl das Haus nur für den Mindestschallschutz ausgelegt wurde, erfüllt es sogar den gehobenen Schallschutz. Warum? Weil viele Berechnungsmethoden einen Puffer haben.

O-Ton Sven Kukuk:

Es ist eben ein gutes Zeichen, dass man Sachen einsparen kann, weil einfach die Sicherheiten so hoch sind, dass eigentlich unnötig teuer gebaut wird.

Autor:

An diesem Gebäude im Vielohweg kann man die Folgen des deutschen Hausbau-Perfektionismus besonders gut studieren. Am Beispiel der Heizung. Nebenan steht nämlich ein fast baugleiches Haus der Genossenschaft, das nach den bisherigen Standards gebaut wurde. Beide Häuser wurden von ein und demselben Heizungsplaner betreut. Und dem ist bei der Planung des Neubaus, in dem wir jetzt stehen, etwas aufgefallen.

O-Ton Sven Kukuk:

Bei den Bädern durfte man vorher die Lüftungsverluste – also Wärme geht ja durch Lüften verloren, gerade in den Bädern, die innen liegen und Abluft haben –, dass die bisher nur zu 50 Prozent berücksichtigen musste und die jetzt zu 100 Prozent berücksichtigen muss, das heißt mehr Wärmeverluste.

Autor:

Warum mussten die Wärmeverluste plötzlich anders berechnet werden?

O-Ton Sven Kukuk:

Weil sich die Anforderungen... also er hat ja ne Software dafür und er hat hier geschrieben: "... wurde mit dem Update auf Version 17 eine Forderung des Normausschusses in Bezug auf die Verarbeitung der Daten aus der DIN 1946, das ist Wohnungslüftung, in der EN12831 Heizlastberechnung umgesetzt."

Autor:

Softwareupdate infolge einer Normanpassung.

O-Ton Sven Kukuk:

Daraus erfolgt eine drastische Erhöhung der Wärmeverluste durch Lüftung. Und das hätte wirklich bedeutet, dass jetzt die Heizlast von 40 kW auf 65 kW, also von 66 Prozent mehr, zwei Drittel genau, mehr sein müsste, von einem, was bisher zulässig war und wo es auch keine Beschwerden gibt, dass es in den Bädern zu kalt ist.

Max Rauner: Nur durch eine Normänderung.

Sven Kukuk: Nur durch die Normänderung. Das ist eine Wärmepumpe. Das sind über 50.000 Euro, die dann mehr investiert werden müssen.

Autor:

Der Bauherr verlässt sich auf den Heizungsplaner. Der Heizungsplaner verlässt sich auf die Software. Die Softwareentwickler verlassen sich auf die Normen. Und den Preis zahlen am Ende die Mieter. Außer man hat jemanden wie Jörg Tondt als Bauherrn. Er ist der Vorstand der Fluwog-Baugenossenschaft und hat in der Initiative für kostenreduziertes Bauen mitgemacht. Als er hörte, dass der Neubau laut Software-Update eine größere Heizung braucht, hat Jörg Tondt eine Entscheidung getroffen.

O-Ton Jörg Tondt, Bauherr:

Und wir haben gesagt, das machen wir nicht, den Quatsch gehen wir nicht mit, weil wenn das eine Gebäude warm wird, was in der Kubatur und in der Wohnfläche gleich ist und dieselben Bedingungen hat, dann wird das andere wohl auch mit zwei Wärmepumpen warm werden.

Autor:

Die Fluwog-Baugenossenschaft besitzt in Hamburg knapp 5000 Wohnungen. Die Baukosten für ein neues Mietshaus lagen hier 2024 im Mittel bei 4600 Euro pro Quadratmeter. Was kostet nun so ein Haus, das nach dem Hamburg-Standard gebaut wurde?

O-Ton Jörg Tondt:

Wir landen jetzt bei Baukosten von rund 3900 Euro brutto.

Autor:

700 Euro pro Quadratmeter unter dem Durchschnitt, eine Einsparung von 15 Prozent. Eine Hundert-Quadratmeter-Wohnung kostet dann immer noch 390.000 Euro. Aber die Initiative kostenreduziertes Bauen sagt, dass es noch günstiger geht. Sie hat eine Liste mit Einsparmöglichkeiten ins Netz gestellt. Durch vereinfachte Standards lassen sich demnach bis zu 600 Euro pro Quadratmeter sparen. Außerdem bis zu 1000 Euro durch den Verzicht auf Tiefgarage, Keller und Haustechnik. Und nochmal bis zu 400 Euro durch eine bessere Zusammenarbeit von Behörden und Bauleuten. Dafür hat die Stadt eine neuen Bauordnung verabschiedet. Ab Januar 2026 gelten Anträge für kleinere

Bauvorhaben automatisch als genehmigt, wenn die Behörde innerhalb eines Monats keinen Einspruch einlegt. Robert Klaus leitet in Hamburg die oberste Bauaufsicht.

O-Ton Robert Klaus, Hamburger Bauaufsicht:

Das ist ein Baustein, der wird jetzt nicht das Hochhaus ermöglichen, sondern es geht um kleinere Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser. Also alles bis zur Gebäudeklasse 2, indem wir quasi dann dieses Sich-selbst-genehmigen ermöglichen.

Autor:

Wenn man alle Einsparmöglichkeiten, die in Hamburg empfohlen werden, zusammenzählt, dann kommt man auf unglaubliche 2000 Euro Sparpotenzial pro Quadratmeter. Aber diesen Wert wird wohl niemand erreichen.

O-Ton Max Rauner: Das ist ja irre, dass man dann 2000 runtergehen kann.

O-Ton Robert Klaus: Man kann nicht alles ansetzen, möglicherweise muss man mit anderen Sachen kompensieren. Aber wir haben jeden einzelnen Baustein einmal bewertet und wenn ich die einfach mal der Reihe nach aufzähle, dann kommen wir auf die 2000 Euro. Aber realistisch, das ist ja unsere Zielmarke, dass wir sagen, wir wollen gerne die 3000 Euro auf den Quadratmeter erreichen.

Atmo:

Navi: In 800 Metern rechts abbiegen auf Vielohweg.

Autor:

November 2025. Der Neubau der Fluwog-Genossenschaft ist bezugsfertig. Die Hälfte der Mietparteien bekommt heute ihre Schlüssel.

O-Ton Anja Thiele, Fluwog-Baugenossenschaft:

Das wäre so ein Schlüsselbund, das sind 6 Wohnungsschlüssel, 6 Hauseingangsschlüssel, Müllschlüssel und 2 Briefkastenschlüssel dabei.

Autor:

Anja Thiele ist für die Vermietung der Neubauwohnungen zuständig. Sie hat ein Tischchen aufgestellt und die Schlüsselbunde ausgelegt. Und ein paar Geschenke besorgt.

O-Ton Anja Thiele:

Heute ist es mal jetzt wieder mit Schnittblumen und Regenschirm und ein bisschen Weihnachtsgebäck.

Autor:

Um 10 Uhr hat sich eine kleine Menschentraube eingefunden.

O-Ton Anja Thiele:

Herzlich willkommen! Schön, dass Sie alle da sind. Ich mache es auch nicht lange. Ich erzähle Ihnen ein paar Sachen und dann gibt es auch die Schlüssel. Die Kollegin ...

Autor:

Es gibt noch ein paar Infos zu den Mülltonnen. Und dann bekommen alle nacheinander ihre Schlüssel.

O-Ton Anja Thiele:

So, Frau Fürstenberg, geht los.

Autor:

Petra Fürstenberg hat schon mal als Kind in dieser Straße gewohnt. Ihre Eltern sind auch in der Genossenschaft und wohnen ein paar Häuser weiter. Und jetzt ist sie wieder hier und zieht in eine Zwei-Zimmer-Wohnung ein.

Atmo:

Schlüsselklimpeln, Wohnungstür.

O-Ton Petra Fürstenberg, Mieterin:

Erst mal ablegen. Ja. Das ist sie nun. Sieht ja doch alles gleich anders aus, wenn man so in den ganzen, es war ja alles noch am Bauen und alles noch verklebt, und wenn man das jetzt alles so sieht, so mit dem ganzen Boden und so, schön. Ja, ich freu mich.

Autor:

Die Einbauküche ist schon drin. Außerdem Holzparkett, daran hat die Genossenschaft nicht gespart. Dass dieser Neubau ein Pionierprojekt für das einfache Bauen ist, haben Petra Fürstenberg ihre Eltern erzählt.

O-Ton Max Rauner:

Und hatten Sie da keine Angst, dass es irgendwie zu laut wird, weil die Schallnorm da verletzt wird?

O-Ton Petra Fürstenberg:

Also ich habe ja jetzt mein Grundstück verkauft. Mein Grundstück ist in einem Wohn-Gewerbemischgebiet. Also da sind Schrotthändler und ich bin Lärm wirklich gewohnt. Ich denke, hier werde ich viel mehr Ruhe haben, als ich es vorher hatte. Also ich bin da sehr unempfindlich, lärmunempfindlich.

Autor:

Und dass das Badezimmer nur eine Fußbodenheizung hat und die Norm-Innentemperatur von 24 Grad womöglich nicht erreicht wird?

O-Ton Petra Fürstenberg:

Also 24 Grad wär mir eh zu warm. Also das muss nicht sein.

Autor:

Jeder Mensch hat unterschiedliche Bedürfnisse. Aber die Häuser, die heute gebaut werden, sind auf besonders anspruchsvolle Norm-Wesen mit viel Geld ausgerichtet. Gebäudetyp E wird diese Entwicklung ein Stück weit zurückdrehen. Es stimmt, die

Häuser werden hellhöriger sein. Aber immer noch schalldichter als die begehrten Altbauwohnungen in deutschen Großstädten. Wer Haus E nur mit dem sozialen Wohnungsbau in Verbindung bringt, hat etwas missverstanden. Die Pionierhäuser in Hamburg und Bayern bestehen aus hochwertigen Baustoffen. Das sind schöne Häuser, in denen die Menschen sich wohlfühlen. Es ist aber kein Zufall, dass Genossenschaften oder Forschungsgruppen sie gebaut haben. Für sie geht es nicht darum, aus Immobilien den höchsten Profit rauszuschlagen. Hier wird auch niemand wegen Normverletzung verklagt. Ach so, wie ist das in Hamburg eigentlich mit den Steckdosen?

O-Ton Max Rauner:

Die Zahl der Steckdosen. Wie war das hier?

O-Ton Sven Kukuk:

Die ist so mittel, also da wurde jetzt nicht weiter reduziert.

Autor:

Auf dem Balkon gibt es sogar zwei Steckdosen, sagt der Architekt Sven Kukuk. Eine für den Elektrogrill und eine fürs Licht.

O-Ton Sven Kukuk:

Das ist sozusagen ein Hauch über der Norm. Das ist schon einen Tick drüber.

Autor:

Die Steckdosen-Norm wurde übererfüllt.

Abspann:

Das Wissen (über Soundbett)

Autor:

Einfach bauen – Wie Wohnen wieder bezahlbar wird. Autor und Sprecher: Max Rauner.
Redaktion: Dirk Asendorpf.

Abbinder