

## „Das ist dramatisch“

Laura Lammel, Bauunternehmerin und Obermeisterin der Münchner Bauinnung, erlebt nicht die erste Krise in ihrer Branche. Ein Gespräch



In der Ziegelindustrie ist Kurzarbeit bereits Realität: Laura Lammel sieht vor allem auf den Hochbau noch einiges zu kommen, stellt Forderungen an die Politik, aber auch an die eigene Branche. FOTO: STEPHAN RUMPF

Interview: Catherine Hoffmann

Westendstraße 179 – von außen ein zweckmäßiges Bürohaus, rechte Winkel, weiße Fassade. Im dritten Stock sitzt die Bauinnung München-Ebersberg, die sich dort Ende der Sechzigerjahre ein Holzgefäßes Stüberl mit großem Holztisch eingerichtet hat. An der Tischkante ist noch ein Messingschild mit dem Namen Jürgen Lammel befestigt. Am Tisch sitzt dessen Tochter Laura Lammel, die den gleichnamigen Familienbetrieb leitet und Obermeisterin der Innung ist. Zum Gespräch hat sie die jüngsten Zahlen aus ihrer Branche mitgebracht.

**SZ: Die deutsche Bauwirtschaft steckt in der Krise, die Stadt München macht dabei keine Ausnahme. Wie schlimm ist die Lage?**

Laura Lammel: Im Mai sind in München die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 70 Prozent eingebrochen, verglichen mit dem Vorjahresmonat. Die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser gingen um ein Viertel zurück. Das ist dramatisch, und da kommt noch mehr. Noch arbeiten unsere Betriebe Aufträge aus besseren Zeiten ab. Dann kommt der Winter – und mit ihm das Saison-Kurzarbeitergeld. Für das kommende Frühjahr erwarten wir, dass der Rückgang der Baugenehmigungen sich im Hochbau extrem bemerkbar machen wird.

**„Die Situation wird sich aber nur mit Unterstützung der Politik entspannen.“**

**Zieht sich die Krise durch alle Branchen, die mit dem Bau verdienen?**  
Unsere Ausbaugewerke und dem Straßenbau geht es weiterhin gut. Betroffen ist vor allem der Hochbau. Der Abschwung trifft aber auch Planer und Baustoffproduzenten. In der Ziegelindustrie ist Kurzarbeit bereits Realität, die Schließung von Werken droht. Und bei den Betonlieferanten sind die Bestellungen teilweise schon um 40 Prozent zurückgegangen.

**Gehört zur Wahrheit nicht auch, dass die Geschäfte jahrelang blendend gelaufen sind?**

Wir kommen von extremen Höhen herunter, das dürfen wir nicht vergessen. Was wir erlebt haben, war nicht normal, sondern eine Überhitzung. Jetzt muss sich das Geschäft wieder auf normal einpendeln. Die Situation wird sich aber nur mit Unterstützung der Politik entspannen.

**Wie gehen Sie als Unternehmerin mit dem zyklischen Geschäft um?**

Ich bin ein gebrautes Kind. Ich habe Mitte der Neunzigerjahre die schwere Baukrise miterlebt. Die Null-Zins-Politik der Europäischen Zentralbank sehe ich schon lange skeptisch. Es war offensichtlich, dass sie nicht ewig durchgehalten werden konnte. Sie hat dazu geführt, dass sich viele Bauherren ihre Investitionen schöngerechnet haben. Aber auch ich war überrascht, wie schnell und drastisch der Einbruch kam. Diese Geschwindigkeit macht die Firmen so nervös.

**Gibt es noch weitere Gründe für den Abschwung?**

Im Raum München kommen natürlich die extrem teuren Grundstücke dazu. Kostensteigerungen bei Roh- und Baustoffen sowie galoppierende Energiepreise sind ein Problem. Ebenso die Tatsache, dass die Forderungen für nachhaltige Neubauten plötzlich gestrichen wurden. Geld gibt es faktisch nur noch für die Sanierung bestehender

der Häuser. Auch die Heizungs-Debatte hat gebremst, obwohl sie den Neubau nicht trifft. Aber in der Wirtschaft spielt auch Psychologie eine Rolle. Die Politik müsste verlässlicher sein und langfristiger denken.

**Was fordern Sie konkret von der Regierung?**

Wenn jetzt neue Förderungen aufgesetzt werden, sollten diese Bestand haben. Und der Topf sollte so groß sein, dass niemand Angst haben muss, kein Geld zu bekommen, weil die Baugenehmigung nicht schnell genug erteilt wurde. Für München wäre es wichtig, die Einkommensgrenzen für staatliches Geld an das hohe Preis- und Lohnniveau in der Stadt anzupassen, sonst hilft es kaum jemandem.

**Danach sieht es gerade aber nicht aus. Nein. Das liegt vielleicht auch an manchen Maßnahmen in der Vergangenheit, ich denke zum Beispiel an das Baukindergeld. Das funktioniert zwar auf dem Land, hat in München aber nur zu Mitnahmeeffekten geführt. Die 10 000 Euro, die es gab, haben bestimmt niemanden überzeugt, eine 800 000 Euro teure Wohnung zu kaufen.**

**In Umfragen beklagen Bauunternehmer auch den strengen Umwelt- und Klimaschutz. Aber sollte uns der nicht alles Geld wert sein?**

Deutschland kann allein nicht die Welt retten. Selbstverständlich ist es gut, an die kommenden Generationen zu denken. Wir betreiben Klimaschutz aber extrem und machen dabei vieles falsch.

**Zum Beispiel?**

Mit der Energieeinsparverordnung verpflichtet uns der Gesetzgeber, Häuser in immer dickere Kunststoff-basierte Baustoffe einzupacken. Aber die sind schwierig zu entsorgen. Wände schimmeln, wenn man nicht gut lüftet. Früher hat man mit dicken Ziegelsteinen gebaut, das war nachhaltig und hat für ein gutes Raumklima gesorgt.

**Warum hat man sich davon verabschiedet, obwohl man im Altbau bis heute die dicken Wände schätzt?**

Die Ziegelsteine müssen auf die Baulinie gesetzt werden. Sind sie dick, kostet dies Wohnraum – und damit Geld. Wenn sie hundert Wohnungen bauen, spielt dies eine Rolle. Die Wärmedämmung darf sich dagegen nach draußen setzen, also wählen Bauherren dünne Wände mit dicker Dämmung, gerne auch als Verbundmaterial. Das lässt sich später nur schwer trennen und muss als Sondermüll entsorgt werden.

**Es geht ja nicht nur um Klimaschutz. Ein enges Korsett an gesetzlichen und privat-**



Die Krise macht auch vor dem boomenden München nicht Halt. FOTO: SONJA MARZONER

**rechtlichen Anforderungen verursacht hohe Baukosten. Sind wir zu bürokratisch und anspruchsvoll geworden?**

Die Qualität, in der wir bauen, ist außerordentlich hoch. Wir müssen überlegen, ob wirklich jedes Gebäude so extreme Anforderungen an Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz und dergleichen erfüllen muss.

**Was müsste getan werden, um Bauen wieder erschwinglich zu machen?**

**„Es gibt viele Betriebe, die noch an alten Gewohnheiten festhalten.“**

Vereinfachung wäre wichtig. Die Architektenkammer hat zum Beispiel vorgeschlagen, einen Gebäudetypus E in die Bayerische Bauordnung aufzunehmen. Ziel: nachhaltiger und gleichzeitig einfacher zu bauen. Damit dies gelingen kann, braucht es mehr Gestaltungsfreiheit und die Möglichkeit, von anerkannten Regeln abzuweichen. Das heißt nicht, dass man schlechter baut.

**Sehen Sie außerdem auch eine Chance, den hohen Bodenpreisen etwas entgegenzusetzen?**

Wenn der Platz knapp ist, sollte man dichter bauen und Mehrfamilienhäuser aufstücken. Beides wird schon gemacht. Allerdings hat sich München – anders als Nürnberg – nicht dazu durchgerungen, die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zu verringern. Durch die Neuregelung wird beispielsweise der geforderte Abstand einer zehn Meter hohen Wand zum Nachbarn von zehn auf vier Meter verkürzt. So kann man den knappen Raum besser nutzen. Das würde den Druck auf die Bodenpreise senken.

**Welche anderen Möglichkeiten gäbe es, Bauen für Investoren wieder attraktiv zu machen?**

Ein Weg könnten zeitlich befristete degressive Abschreibungsmöglichkeiten für neue Wohnbauten sein, wie sie Bundesbauministerin Klara Geywitz ins Gespräch gebracht hat. Auf lokaler Ebene wäre es wünschenswert, die verschärften Regeln für sozialverträgliches Bauen zu lockern. Sie verpflichten Bauträger, 60 Prozent der neuen Wohnungen günstiger anzubieten. Früher war es ja so, man hat alles verkauft, was gebaut wurde. So konnte man Sozialwohnungen locker mitfinanzieren. Heute läuft das nicht mehr.

**Bleibt die Frage: Was können die Unternehmen selbst tun, um aus dem Tief zu kommen?**

In jedem Fall müssen wir die Digitalisierung der Branche vorantreiben. Wir sollten früh im Planungsprozess digitale Zwillinge von Gebäuden erstellen, an denen alle Gewerke arbeiten, nicht nur die Baufirmen. Es geht darum, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von der Planung über die Errichtung, den Betrieb, die Instandhaltung bis hin zu Modernisierung oder Rückbau im Blick zu haben. Das ist noch ein weiter Weg.

**Klingt so, als müssten Sie noch Überzeugungsarbeit leisten bei Ihren Innungsmitgliedern.**

Es gibt viele Betriebe, die noch an alten Gewohnheiten festhalten. Dieses Dagegenhalten fliegt uns jetzt schon um die Ohren. Wir hätten schon längst mehr machen müssen. Doch es scheint in der Natur des Menschen zu liegen, dass er nur ins Tun kommt, wenn es so richtig wehtut.