

## Aus dem echten Leben

Der Ausschuss für Bürokratieabbau der IHK zu Rostock lädt Sie ein, von Ihren beruflichen Alltagsirrsinn zu berichten. Der Text soll den Aufwand beschreiben, der Ihnen für offenkundig unsinnige Auflagen aufgezwingen wird, Widersprüche herausarbeiten und – sofern das nicht schon aus der Beschreibung der Ist-Situation hervorgeht – aufzeigen, wie man es besser machen könnte. Es darf lustig sein, auch wenn einem das Lachen im Halse steckenbleibt. Es

soll eine Idee des volkswirtschaftlichen Schadens vermitteln, auch wenn man diesen nicht unbedingt wissenschaftlich wasserdicht berechnen kann. Es muss frei von politischen Aussagen und gesellschaftlichen Verteilungsfragen bleiben, das heißt: wir plädieren nicht für mehr oder weniger Umweltschutz, mischen uns nicht in den Interessenkonflikt zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern ein oder in den zwischen Vermietern und Mietern: da unterliegt

die IHK aus gutem Grunde einem Neutralitäts- und Zurückhaltungsgebot. Gleichwohl: ein persönlicher Erfahrungsbericht eines IHK-Mitglieds ist keine offizielle Verlautbarung der IHK, und der folgende Artikel zeigt, dass man als Mitglied in einem Gastbeitrag die Ergebnisse der politischen Willensbildung (Mietpreisbremse) durchaus ansprechen und deren Wirkung beschreiben kann, ohne deren Absicht (bezahlbare Mieten) zu kritisieren.

## Bürokratische Baukostentreiber und Mietpreisbremse – das ist schon ein bisschen Venezuela – oder?

Staat tritt auf Gas und Bremse gleichzeitig. Bauen könnte 20 bis 30 Prozent preiswerter sein.

Eigentlich ist es paradox. Seit rund zehn Jahren boomen Immobilienpreise und Mieten, aber nicht die Baukonjunktur. Jedenfalls nicht genug, denn allenthalben heißt es, es werde zu wenig gebaut. Wie passt das zusammen, denn nach den Gesetzen des Marktes führen doch die steigenden Gewinne zu einem Anstieg auch in der Produktion der jeweiligen „Ware“?

Die Antwort ist einfach: weil auch die Kosten und die Rechtsunsicherheit im selben Zeitraum explodiert sind. Bauen macht keinen Spaß mehr und lohnt sich kaum noch trotz exorbitanter Preissteigerungen. Der Bauträger steht, leider nicht immer ganz unberechtigt, gesellschaftlich unter dem Generalverdacht, Anzahlungen seiner Käufer zu vertuteln, Löhne seiner Arbeitnehmer einzubehalten, seine Mieter bei den Betriebskosten zu betrügen, und den Staat betrügt er sowieso. Das führt zu einem engmaschigen Kontrollnetz, das – wie so oft – die Ehrlichen drangsaliiert und die Unehrliehen nicht wirklich stört. Beispiele?

Gern. Im Vorfeld muss noch ein Kernproblem des Bürokratieabbaus genannt

werden. Die Gesamtbelastung durch unnötige Bürokratie besteht aus der Summe einer Vielzahl von Einzelbelastungen.

### Die Summe macht's

Bei jeder Einzelbelastung kann man, wenn man sie jemandem erklären will, argumentieren: „naja, ist schon lästig, aber das bringt uns nicht um, wir sind ja Unternehmer und lösen Probleme statt zu jammern“. Oder „das allein ist nur ein geringer Teil der Mieten- oder Baukostenexplosion“. Aber die Summe macht's. Also werden Sie, lieber Leser, jetzt zugestimmt. Überfliegen Sie's einfach. Es ist noch lange nicht vollständig. Einzelheiten sind möglicherweise nicht juristisch lupenrein korrekt wiedergegeben. Auf Quellenangaben und Rechtsgrundlagen verzichte ich im Interesse der Kürze und Lesbarkeit. Es soll Ihnen nur einen Eindruck von „der Summe“ bürokratischer Belastungen vermitteln.

■ SiGeKo: für fast jede Baustelle ist ein „Sicherheits- und Gesundheitskoordinator“ vorgeschrieben, den der Bauherr bezahlen muss. Niemand kann

etwas gegen eine regelmäßige Baustellenkontrolle im Sinne des Arbeitsschutzes haben. Aber muss der SiGeKo dazu feinzisierte Pläne und Balkendiagramme erstellen und auf der Baustelle aufhängen, die schon aufgrund der Schriftgröße nicht lesbar sind? Der Bauherr zahlt dafür, ein Kostentreiber im Bau.

■ Die Schallschutz-DIN umfasste einst etwa 20 Seiten, jetzt über 600 Seiten. Muss das so? Also brauchen Sie einen Schallschutz-Sachverständigen, statt einfacher Musterlösungen.

■ Ach ja, die DIN-Normen: sie werden in Fachausschüssen fortgeschrieben und dem technischen Fortschritt, rechtlichen Entwicklungen und klimatischen Veränderungen angepasst. Wer in den Fachausschüssen mitmachen will, muss seit etwa 15 Jahren rund 1.000 Euro pro Jahr zahlen, dazu kommen eigener Zeitaufwand und Reisekosten.

Wer kann oder will sich das leisten?

■ Brandschutz: Schächte sind in Gebäuden die Brandübertragungswege

schlechthin. Hier wurde mit Recht regulativ nachgebessert. Schächte, bei denen z. B. im Bereich der Geschosdeckendurchgänge Brandschutzmanschetten fehlen, können mit Steinwolle im Einblasverfahren mieterschonend und kostengünstig nachverfüllt werden. Steinwolle (jede Steinwolle) schmilzt bei über 1.000 °C, ein Vorteil gegenüber der Glaswolle, die bei 600 °C schmilzt). Um die Übertragung von Rauchgas und Hitze in die nächste Etage zu verhindern, müssen die losen Steinwollflocken durch extra zertifizierte Einblasdämmbetriebe maschinell mit mindestens 100 kg/m<sup>3</sup> Dichte eingeblasen werden.

Warum aber für Schächte eine andere Steinwolle verwendet werden muss, die im Kilopreis fast doppelt so teuer ist wie die „normale“ nicht für Schächte zugelassene Steinwolle, konnte uns bisher noch niemand erklären. Das ganze noch sehr junge Regelungsgeflecht um das Thema „Schächte“ herum ist so komplex und unverständlich, dass wir bisher nicht in einem einzigen Fall einen externen Brandschutzsachverständigen gefunden haben, der sich zu traut, unsere Dämmarbeiten fachlich zu begleiten. Vom Einblasdämmen wird aber erwartet, dass dieser alle erforderlichen Konformitätserklärungen abgibt.

■ EnEV (Energieeinsparverordnung): mit knapp 50 Seiten noch ein geradezu schlankes Regelwerk, aber so zergliedert, dass – jedenfalls in unserer Domäne, Einblasdämmung, insbesondere Geschosdeckendämmung – kaum ein Architekt oder Hausverwalter durchsieht. Insbesondere das „Einblasdämmprivileg“ ist so gut wie unbekannt. Einblasdämm... was? Der Begriff beschreibt mit einem Wort eine einfache und sinnvolle Regelung: „untermaßige“ Dämmschichten sind okay, auch im Sinne der EnEV, wenn die zu verfüllende Hohlraumdicke halt so ist wie sie ist. Konkret haben Holzbalkendecken meist 6 bis 12 cm Hohlraumdicke, werden die verfüllt, verbessert man die Decke von ursprünglich 1,5 bis 0,7 W/m<sup>2</sup>k auf dann 0,45 bis 6 cm oder 0,28 W/m<sup>2</sup>k bei 12 cm Dämmstärke. Das Einblasdämmverfahren kostet den Bauherrn rund 30 Euro/m<sup>2</sup>, würde man ihn zwingen, die EnEV-Vorgabe von



0,24 W/m<sup>2</sup>k einzuhalten, lägen die Kosten zwischen 60 und 160 Euro/m<sup>2</sup>. Das ist eine vorbildliche Regelung, aber weitgehend unbekannt. Warum? Das Einblasdämmprivileg ist in der EnEV an drei verschiedenen Stellen in unterschiedlichem Wortlaut versteckt: nachzulesen in Anlage 3 zu §§ 8 bis 10 der EnEV 2014, Ziff. 1 Satz 4 und 5 für Außenwände, Ziff. 4 Satz 6 zweiter Halbsatz für Dächer und oberste Geschosdecken, Ziff. 5 Satz 5 für Kellerdecken, wenn Sie sich das antun wollen.

Ich breche hier mit der Auflistung von Kostentreibern im Bau ab. Die Auflistung soll ja nur eine Aussage plausibel machen: Bauen könnte mit schlankeren und klareren Regeln gefühlt etwa 20 bis 30 Prozent preiswerter sein, bei gleichem Standard. Was das mit Venezuela zu tun hat?

Es ist das Prinzip, bei einem wirtschaftlichen Missstand (zu teures Wohnen) nur an den Symptomen herumzuregulieren (Mietpreisbremse), ohne die Ursachen (bürokratiebedingt aufgeblähte Baukosten) zu beachten oder zu verbessern, und damit die Lösung (mehr Bautätigkeit) in noch weitere Ferne zu rücken, und das Problem weiter zu verschärfen, statt es zu entschärfen.

### Der Autor:



Christoph v. Stein, Inhaber der „Schöne alte Häuser GmbH“. Der Name stammt aus der Bauträgerzeit, als noch das Ziel war, hässliche alte Häuser zu kaufen und schöne alte Häuser zu verkaufen – also Altbausanierung, also Dämmung im Altbau, mit viel Zerstörung und bauphysikalischen Unsicherheiten... also Einblasdämmung. Und sehr bald nichts anderes mehr, weil die Bauträgerei nicht annähernd so viel Spaß machte.

## Schreiben Sie uns...

... Ihre Geschichte unter Nennung Ihres Namens und Ihrer Firma und berichten Sie uns über Ihre Erfahrungen mit zu viel Bürokratie.

Kontakt: buerokratieabbau@rostock.ihk.de