

Baukosten

1. Nach der Forderung, preiswerten Wohnraum zu schaffen, wird häufig übersteigende Baukosten diskutiert.
2. Unterscheiden muss man öffentliches und privates Bauen.
3. Der größte Kostentreiber bei öffentlichen Bauten sind unfähige Verwaltungen, die nicht in der Lage sind, klare Führungsstrukturen zu schaffen.
4. Das Spitzenpersonal beschäftigt sich bevorzugt damit, Verantwortlichkeiten zu delegieren und sich hinter Gutachtern und Beratern zu verstecken.
5. Schon dies allein führt dazu, dass Planungskosten in den letzten 20 Jahren von durchschnittlich 10 auf heute über 20% der Baukosten angewachsen sind. Noch teurer wird Bauen durch fehlende Entscheidungsstrukturen, die z. T. zu extremen Bauzeitverzögerungen führen, zu Streitereien am Bau, durch die enorme Kosten und Zeitverzögerungen entstehen Paradebeispiel ist das überall bekannte Projekt Flughafen Berlin, aber auch viele andere Projekte, z. B. Oper Köln, wo zum 09. November 2017 die Premiere schön öffentlich verkündet worden war. Nach dem derzeitigen Stand ist die Fertigstellung des Projekts völlig offen. Man spekuliert, evtl. 2023 zu eröffnen. Der tatsächliche Eröffnungstermin ist völlig offen, weil inzwischen auch fast alle Planungsbüros ausgetauscht wurden und auch eine Reihe von ausführenden Firmen das Handtuch geworfen haben.
6. Flughafen Berlin und Oper Köln sind keine Einzelfälle. Im Gegenteil, bei Großprojekten ist die Tendenz steigend.
7. Auch bei Kleinprojekten kommt das System Flughafen Berlin immer mehr zum Tragen. Auch hier greift zunehmend eine Absicherungsmentalität um sich. Die verantwortlichen Führungskräfte sind auf dem Rückzug. Beispiel: Krankenhaus Nagold, 2014 wurde beschlossen, das Krankenhaus für 40 Millionen zu sanieren. Fertigstellung war auf 2018 terminiert. Tatsächlich wurde mit der Baumaßnahme 2019 begonnen. Die Kosten sind inzwischen auf 85 Millionen angestiegen. Bauzeitende und Gesamtkosten 2019 noch offen.
8. Ein weiterer Kostenfaktor ist die zunehmende Verbürokratisierung.
9. Schon mit Angebotsabgabe müssen eine Fülle von Unterlagen eingereicht werden, was u. a. dazu geführt hat, dass der Anbieterkreis sich stark reduziert hat.
10. Während des Vergabeverfahrens wird eine weitere Fülle von Unterlagen nachgefordert, an der manchmal zeitnahe Vergaben scheitern.
11. Während der Bauzeit muss eine Fülle von Vorschriften eingehalten werden, die zunehmend streng vor Ort kontrolliert werden, was oft zu Bauzeitverzögerungen führt.
12. Nach Auftragsabschluss wartet eine komplizierte Rechnungslegung und wiederum eine Fülle an Forderungen von Unterlagen z. B. as-built-Pläne, d. h., dass über alles was verbaut wurde, Zeichnungen, Zertifikate und Liefernachweise eingereicht werden müssen. Diese oft mehrere Ordner füllende Unterlagen wandern dann in ein Archiv und geraten dort in Vergessenheit.

13. Ein weiterer kostentreibender Faktor ist die Personalsituation in den Firmen. Es wird immer schwieriger, Personal zu finden, die bereit sind, sich mit den Umständen bei Baumaßnahmen herumzuschlagen. Das führt nicht selten zu Betriebsaufgaben, zumindest aber zu Kapazitätseinschränkungen.
14. Um Kapazitätslücken zu schließen sind die Firmen genötigt, immer mehr auf ausländisches Personal zurückzugreifen. Aktuell bevorzugt aus Osteuropa. Dazu bedient man sich bei Agenturen bzw. Verleihfirmen. Nur vordergründig ist dieses Personal günstig. Tatsächlich entstehen hohe Kosten durch Einweisen, Betreuen und auch durch schlechte Leistungen. Grotesk dabei, dass die angeworbenen Arbeitskräfte sofort mit Arbeit beginnen, ohne Deutschkenntnisse und oft auch ohne fachliche Qualifizierung. Dagegen leben inzwischen mehr als 1 Million arbeitsfähige Flüchtlinge hier, die oft arbeitswillig sind, aber nicht arbeiten dürfen, wegen der angeblich fehlenden Sprach- und Fachkenntnisse, die man ihnen erst durch aufwändige Kurse mit großen zeitlichen Verzögerungen beibringen will.
15. Weniger ins Gewicht fallen Materialpreiserhöhungen. Die Produktionen schaffen es in der Regel, steigende Löhne und Kosten durch Rationalisierung aufzufangen.
16. Beim privaten Bauen ist das größte Problem, überhaupt Firmen zu finden. Die gute Auslastung der Betriebe führt hier zwangsläufig auch zu Preiserhöhungen.
17. Aufgabe der Politik, der negativen Tendenz entgegenzuwirken sind
 - a) Für Baumaßnahmen klare Entscheidungsstrukturen zu schaffen
 - b) Bürokratie und Vorschriftenwust zu durchforsten
 - c) Ausreichend und günstiges Bauland zur Verfügung zu stellen
 - d) Steuern und Gebühren zu reduzieren, insbesondere die Grunderwerbsteuer
 - e) Hindernisse für Einsatz von ausländischen Arbeitskräften zu beseitigen, insbesondere was Flüchtlinge angeht
18. Früher haben Bauskandale zum Sturz von Regierungen geführt, z. B. in Berliner Kreisen ist eine Regierung über das Projekt Steglitzer Kreisel gestolpert (Stobbe-Regierung) und eine andere Regierung über das Projekt Kongresszentrum. Beides wegen Kostensteigerungen und Zeitverzögerungen. Heute funktioniert dieser Mechanismus leider nicht mehr. Es genügt, dass die Verantwortlichen Ausreden verbreiten, egal wie skurril.