

## Stillstand am Wohnungsbau verhindern

*Kolumne von Dr.-Ing. Markus Hennecke, Vorstandsmitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau, veröffentlicht in der Bayerischen Staatszeitung vom 27.02.2026*



Bauen ist eine tragende Säule unserer Zivilgesellschaft. Und deswegen berührt es mich sehr, wenn in privaten Gesprächen über meine Arbeit als Bauingenieur und mein Ehrenamt in der Ingenieurekammer-Bau, mir vorgehalten wird: „Ihr Bauingenieure wollt ja nur bauen“.

Ich bin der Meinung, Bauen ist gut. Aber: Ohne Widerspruch, die Art, wie wir heute bauen, hat einen sehr negativen Impact auf unsere natürlichen Lebensgrundlagen vom Flächenbedarf, über die Emissionen bis zum Abfall. Bauen muss besser werden und die drei Säulen der Nachhaltigkeit - Ökologie, Ökonomie und soziale Entwicklung - bedienen.

Eine wesentliche Aufgabe der Baubranche ist der Wohnungsbau. Wohnungen befriedigen eines der grundlegendsten Bedürfnisse der Menschen. Angst vor Verlust der Wohnung oder gar die Obdachlosigkeit gehört zu den menschenunwürdigsten Zuständen. Wohnungsnot gefährdet den Zusammenhalt in der Gesellschaft. Der Wohnungsbau ist eine herausgehobene soziale Aufgabe.

Als Bauingenieure sind wir gefordert, technische Lösungen für einen nachhaltigen und sozialen Wohnungsbau zu liefern. Die Initiative zum Gebäudetyp E der Bayerischen Architektenkammer und der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau ist ein wertvoller Impuls, der von der Politik aufgegriffen wurde.

Das ist aber nur ein Baustein. Die gesetzlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen müssen passen. Die Politik hat Gesetzesänderungen vorgenommen, um Genehmigungen zu vereinfachen.

Die effiziente Nutzung des Gebauten ist eine gesellschaftliche Aufgabe. Wohnungsleerstände in einer Stadt mit starkem Druck auf den Wohnungsmarkt sind ein unerträglicher Zustand. Eine rechtsstaatliche Lösung hierfür zu finden, ist eine komplexe Herausforderung.

Jedoch, was mich als Bauschaffender besonders schmerzt ist, wenn Baustellen plötzlich stillstehen und sich als Bauruinen im Stadtbild etablieren. Mannschaften und Geräte sind abgezogen und ein Gebäude bleibt als Torso zurück. Grund ist oft die Insolvenz des Bauträgers. In München kein Einzelfall.

Der Kreis der Geschädigten ist groß.

Käufer von Eigentumswohnungen, die schon die ersten Abschläge geleistet haben, haben sich verschuldet und tragen nun die Finanzlast, ohne dass sie eine Chance haben, die neue Wohnung zu beziehen. Ihre Lebensplanungen geraten durcheinander. Handwerke und Planer bleiben auf ihren Kosten sitzen und damit wird ihre wirtschaftliche Existenz gefährdet. Verwaiste Baustellen werden zu Unorten im Stadtbild.

Mit Blick auf die Nachhaltigkeit ist der Zustand besonders schmerhaft. Beim Aushub der Baugrube sind bereits große Abfallmengen angefallen. Der überwiegende Anteil der Treibhausgas beim Bau, die an den mineralischen Baustoffen hängen, sind emittiert worden. Wenn die Gebäude zu lange ungeschützt stehen bleiben, kann Bausubstanz so geschädigt sein, dass ein Abriss unausweichlich wird. Zur Schadensminimierung müsste so schnell wie möglich der Bau fortgeführt werden.

Mit dem Baustillstand ist keiner glücklich. Jedoch die Lösung ist oft verzwickt. Insolvenzverfahren ziehen sich. Die Übernahme der Projekte durch liquide Investoren ist bisweilen wirtschaftlich unattraktiv. Die Teams der Projektbeteiligten sind auseinandergefallen. Die Übernahme von Leistungen ist angesichts der Haftung gegenüber Verbrauchern schwierig. Die Kommunen haben wenig Handhabe, Baufortschritt zu erzwingen. Mögliche Bußgelder wegen Bauverzögerungen gegenüber einem insolventen Bauherrn zeigen keine Wirkung. Auch der Verlust der Baugenehmigung schreckt die insolvente Bauherrenschaft nicht.

Was ist zu tun?

Aus Sicht der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau sind rechtliche Rahmenbedingungen notwendig, die die Beteiligten schützen und eine schnelle Baufortführung ermöglichen. Dazu gehören finanzielle Absicherungen, die die Baufertigstellung auch dann ermöglichen, wenn Bauträger in Insolvenz gehen. In zahlreichen Wirtschaftssektoren von Banken bis zu Werften ist die öffentliche Hand immer wieder bereit einzuspringen, um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuhalten. Auch wenn der Kreis der Geschädigten im Wohnungsbau im Einzelfall kleiner ist, darf dies kein Grund sein, nicht entsprechend zu handeln.

Bauruinen darf es nicht geben.