19.02.2019, Frankfurter Neue Presse

»Bad Vilbel ist ein gutes Beispiel«

Bad Vilbel Bauunternehmer Thomas Reimann erklärt, was dem angespannten Wohnungsmarkt helfen könnte

Bauen und Wohnen wird immer teurer im Rhein-Main-Gebiet, immer verzweifelter suchen Menschen nach Wohnungen. Doch der Markt kommt nicht hinterher, denn auch Bauland wird immer knapper. Was falsch läuft, erklärt Bauunternehmer Thomas Reimann aus Bad Vilbel, Vorstandsmitglied im Bund Deutscher Baumeister Rhein-Main (BDB). Im Gespräch mit FNP-Redakteur Dennis Pfeiffer-Goldmann nennt er auch ein Beispiel, wie es eine Kommune richtig machen kann.

Es muss mehr denn je gebaut werden, das fordert die Baubranche. Denn immer mehr Menschen suchen eine Wohnung in der Metropolregion, doch Bauen sei viel zu teuer, moniert Thomas Reimann im FNP-Interview. Foto: Dennis Pfeifer-Goldmann

Bauen wird immer teurer, die Baubranche musste 2018 sechs Prozent höhere Kosten verkraften. Was ist die Ursache für so hohe Steigerungen?

THOMAS REIMANN: Die Preissteigerungen beim Material und die Tariflohnerhöhungen. Letzteres begrüße ich, denn um eigene Fachkräfte sinnvoll vorhalten zu können, muss ordentlicher Lohn gezahlt werden können. Unterm Strich verdient die Baubranche dadurch nicht mehr.

Explodierende Nachfrage und trotzdem keine größeren Gewinne – wie kommt es zu diesem Widerspruch?

REIMANN: Das liegt zum einen an der Baulandknappheit, das treibt den Preis nach oben. Erschwerend kommen neue Auflagen mit Normen und Verordnungen dazu. Die Verschärfungen in der Energie-Einsparverordnung haben allein von 2014 bis 2016 das Bauen um etwa acht Prozent teurer gemacht. Diese Aufwendungen sind nicht mehr sinnhaft, weil wir jetzt Energie aufwenden müssen, die Dämmung zu belüften, damit kein Schimmel in die Wohnungen kommt.

Was wäre hier die Lösung?

REIMANN: Die Energie-Einsparverordnung ist an sich gut. Dass wir Häuser dämmen, ist sehr vernünftig. Aber ich glaube, dass wir schon mehr als das Optimum mit dem Stand 2014 erreicht haben. Jetzt ist es an der Zeit, diesen Kostentreiber wieder ein Stück zurückzunehmen auf den Stand von 2014. Damit ließen sich zehn Prozent der Kosten bei Neubaumaßnahmen einsparen.

Welche weiteren Vorgaben verteuern das Bauen unnötig?

REIMANN: Im sozialen Wohnungsbau verstehe ich nicht, warum jeder Raum ein Fenster haben muss und Bäder außenbelüftet sein müssen. Im privat finanzierten Wohnungsmarkt in Frankfurt, Bad Vilbel oder Heusenstamm realisieren Bauträger häufig innenliegende Bäder, was deutlich günstiger ist. Dadurch lassen sich Flächen deutlich besser gestalten. Auch die Anforderungen an Flächengrößen sind im sozialen Wohnungsbau nicht mehr zeitgemäß. Dadurch baut man zu teuer.

Was kann den sozialen Wohnungsbau konkret ankurbeln?

REIMANN: Wir sollten uns grundlegend Gedanken machen, ob jedes Zimmer die Größe haben muss, wie es der Gesetzgeber vorsieht. Es gibt eine Tendenz in der Metropolregion, dass kleinere Wohnungen mit 65 bis 90 Quadratmetern, aber mit identischer Anzahl von drei bis vier Zimmern, nachgefragt werden – und noch stärker nachgefragt würden, wären sie im Angebot.

Wie können die Kommunen mehr Bauland ausweisen? Häufig stehen sie ja im eng besiedelten Rhein-Main-Gebiet mitten zwischen den Interessen von Wohnungssuchenden, Naturschutz und Landwirtschaft.

REIMANN: Die Widerstände sind nachvollziehbar. Da ist die Metropolregion Frankfurt anders strukturiert als andere Regionen. Daher ist es nötig, dass man alle mitnimmt in ein großes Konzept. Die Kommunen müssen geben und nehmen, das müssen alle lernen. Wenn eine Kommune auf Grün- und Ackerflächen verzichtet, sollte sie auch belohnt werden: durch gute Anbindung und Infrastruktur, auch durch Gewerbeansiedlungen im Umland statt in Frankfurt.

Wie erklären Sie das den Frankfurtern?

REIMANN: Sie haben, glaube ich, gemerkt, dass sie ziemlich an die Grenzen des Machbaren gekommen sind. Frankfurt muss nun die Randgemeinden mitnehmen.

Sind die Handelnden in Frankfurt wirklich schon so weit?

REIMANN: Ich glaube nicht. Deshalb engagiere ich mich ja auch im Ehrenamt dafür. Aber wir müssen unbedingt gemeinsam an dem dicken Strang ziehen, weil uns die Entwicklung einfach überholt. Auch ein ganz großes Baugebiet an der A5 zwischen Frankfurt und Steinbach wird ja nicht alle Probleme lösen. Bis das entsteht, suchen ja Zehntausende Menschen schon nach Wohnungen.

Alea-Chef Thomas Reimann im Interview mit FNP-Redakteur Dennis Pfeiffer-Goldmann. Foto: Dominik Rinkart

Wie sind denn schnellere Ergebnisse möglich?

REIMANN: Zu Zeiten der Wiedervereinigung gab es ähnliche Probleme, daher hat man die Beschleunigungsgesetze geschaffen. Diese könnte man wieder in Kraft setzen in Regionen wie der Metropolregion Frankfurt, in denen uns die Wohnraumversorgung vor Probleme stellt – zum Beispiel für einen Zeitraum von zehn Jahren.

Wie kann jede einzelne Kommune am besten agieren?

REIMANN: Bad Vilbel ist ein gutes Beispiel: Schon lange vor der Jahrtausendwende hat man dort in weiser Voraussicht und entgegen Prognosen auf Ackerland Bauland geschaffen. Das hat sich über 20 Jahre sinnvoll strukturiert entwickelt. Das war anderen Umlandgemeinden vielleicht nicht möglich, vielleicht haben sie es auch anders gesehen. Es wäre hilfreich, wenn andere Städte und Gemeinden dem Beispiel Bad Vilbels folgen würden.

Firmenchef und Familienmensch

Thomas Reimann (57) ist seit 2016 Mitglied im Vorstand des Bundes Deutscher Baumeister Rhein-Main (BDB) sowie Mitglied im Bau- und Immobilienausschuss der Industrie- und Handelskammer Frankfurt. Reimann ist Vorstandsvorsitzender der Alea AG mit Sitz in Frankfurt und der Betriebsstätte in Bad Vilbel. Der Diplom-Betriebswirt ist verheiratet, hat zwei erwachsene Kinder und ist FDP-Vorsitzender in Bad Vilbel. Reimann ist seit 1985 in der Bauwirtschaft tätig, stieg bei der 1899 gegründeten K. L. Schmidt GmbH & Co. KG ein, übernahm den Familienbetrieb 2001 und transformierte ihn durch eine schwierige Phase in die Alea AG. Am Donnerstag (21. Februar) veranstaltet er seinen zweiten »Immotalk am Golfplatz« mit rund 120 geladenen Gästen in Bad Vilbel. *dpg*

2019-01-19 'Bad Vilbel ist ein gutes Beispiel'_Frankfurter Neue Presse.doc