



Freitag, 03. Juli 2026, 17:00 Uhr  
~16 Minuten Lesezeit

# Die Wegwerfhülle

Moderne Bauten werden nicht mehr für Generationen errichtet. Von ihrer kurzen Halbwertszeit gibt es Profiteure.

von Benjamin Fercher

Bild: Collage mit Fotos von Shutterstock.com (Arsenii Palivoda, Niklas Storm)

*Lehmhäuser aus dem 18. Jahrhundert stehen heute noch. Bauträger-Klötze aus den 1980er Jahren werden gerade abgerissen. Die Bausubstanz, die heute hochgezogen wird, ist nicht mehr für Generationen*

*geplant, sondern für Lebenszyklen von dreißig bis fünfzig Jahren. Das ist das neue Geschäftsmodell und kein Versehen. Ein Blick auf die Materialien, die in unseren Wänden stecken, auf die Mengen Bauschutt, die wir jährlich erzeugen, und auf die Frage, warum eine ganze Industrie ein Interesse daran hat, dass Häuser nicht mehr lange halten.*

**Ich stehe in einem Dachgeschoss in Wien. Der Ausbau ist rund zwanzig Jahre alt und wird gerade saniert. Beim Öffnen der Dachhaut finde ich nicht das, was ich erwarte. Die Schalung darunter bestand aus Platten verleimter Holzspäne, sogenannten OSB-Platten. Sie ist nicht mehr da. Das Holz ist weggebrösel, zerfallen, verpufft. Was übrig bleibt, ist ein Gitter aus Klebstoff – die Leimstruktur, die die Späne einmal zusammengehalten hat, steht noch im Raum, während das Holz dazwischen verschwunden ist. Zwanzig Jahre.**

Die Ursache liegt in den Folien. Dampfbremse und Dampfsperre waren mangelhaft verlegt, und über die Jahre ist Feuchtigkeit in die Konstruktion eingedrungen und dort als Kondensat ausgefallen, bis das Holz sie nicht mehr abführen konnte. Das ist kein Einzelfall handwerklichen Versagens. Es ist die Regel eines Systems, das nur funktioniert, wenn eine dünne Folie über die gesamte Dachfläche zu 100 Prozent dicht sitzt – an jeder Durchdringung, an jedem Stoß, über Jahrzehnte hinweg. Wer auf Baustellen arbeitet, weiß, dass niemand diese 100 Prozent erreicht. Das Versagen ist nicht der Ausnahmefall, es ist im Verfahren angelegt. Wo alte, diffusionsoffene Konstruktionen kleine Fehler verzeihen, weil sie austrocknen können, kennt das Foliensystem keine Toleranz – ein Riss, und die ganze Konstruktion versagt still.

Es braucht nicht einmal zwanzig Jahre. Und die moderne Bauweise ist nicht nur fehleranfällig, sie ist im Schadensfall auch nicht mehr reparierbar. Ein Bekannter kaufte ein Reihenhaus in einem Neubauprojekt im Raum Mödling, Niederösterreich. Kurz nach dem Einzug zeigte sich ein Schaden an der Fußbodenheizung, der Estrich stand unter Wasser, der Aufbau verschimmelte. Nicht die Fußbodenheizung ist hier das Problem – sie ist eine kluge, alte Idee, schon die Römer führten Wärme durch Kanäle im Boden. Das Problem ist, dass das Leitungsnetz fest im Estrich vergossen war, in einem Aufbau, der sich nicht zerstörungsfrei öffnen lässt. Ein kleiner Defekt, und die gesamte Schicht muss herausgeholt werden. Damit mich niemand falsch versteht: Früher wurde auch gepfuscht – nur verziehen die Materialien mehr. Ein Neubau, der saniert werden musste, bevor er richtig bewohnt war. Das ist moderne Bausubstanz. Sie ist eine Wegwerfhülle.

## **Die Halbwertszeit unserer Häuser**

Wie kurz diese Spanne geworden ist, zeigt sich schon daran, wie über Abriss entschieden wird. Selbst Immobilienportale wie ImmoScout24 halten fest, dass Gebäude in Deutschland zunehmend nicht aus Altersgründen abgerissen werden, sondern wegen energetischer Defizite und unflexibler Grundrisse (1). Nicht die Substanz ist erschöpft, sondern die Anforderungen haben sich verschoben. Ein Gebäude wird heute abgerissen, weil es sich rechnerisch nicht mehr lohnt, es auf den neuesten Stand zu bringen.

Wie sehr diese Logik vom Zustand der Substanz entkoppelt ist, zeigt der Umgang mit den industrialisierten Bauten der Nachkriegszeit. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost waren bis zum Jahr 2010 rund 350.000 Plattenbauwohnungen zum Abriss vorgesehen, weil es für sie keine Mieter mehr gab und sich die Sanierung nicht

lohnte. Forscher der Technischen Universität Berlin, die im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung untersuchten, ob sich diese Platten weiterverwenden lassen, brachten das Problem damals auf den Punkt: „Da der Platte eine Lebensdauer von etwa 100 Jahren zugeschrieben wird, ihr Abriss aber nun schon nach zwanzig bis dreißig Jahren erfolgt, ist das Material keineswegs ermüdet“ (2). Die Substanz hält. Aber niemand will sie wiederverwenden.

Die Lebensdauer-Annahmen für die heute üblichen Konstruktionen sind ähnlich kurz. Das deutsche Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung gibt für marktgängige Wärmedämmverbundsysteme eine Nutzungsdauer von vierzig Jahren an (3). Das Fraunhofer-Institut für Bauphysik in Stuttgart kommt in seinen Langzeituntersuchungen zu einer optimistischeren Einschätzung von vierzig bis sechzig Jahren bei richtiger Pflege und Wartung, weist aber selbst darauf hin, dass typische Sanierungsintervalle bei dreißig bis vierzig Jahren liegen (4). Nach drei Jahrzehnten ist also nur die Hülle des Hauses alt und macht es energetisch funktionsunfähig. Wer in den 1990er Jahren ein Reihenhaus mit Polystyrol-Dämmung gekauft hat, steht heute vor der Entscheidung, ob er die Dämmung erneuert, aufdoppelt oder das Gebäude grundsätzlich infrage stellt. Die Substanz darunter ist meist die mineralisch tragende Wand. Das, was nach dreißig Jahren erneuert werden muss, ist die ganze Schicht aus Verbundstoffen, Klebern und Beschichtungen, die um die Substanz herum verbaut wurde.

Zum Vergleich, was eine ehrliche Bauweise leisten kann:

***Lehmbauten haben nach Angaben des Fachportals BauNetz Wissen „eine über Jahrhunderte währende Lebensdauer“ bei richtiger Verarbeitung und konstruktivem Schutz (5). Das höchste in Stampflehm errichtete Wohnhaus der Welt wurde zwischen 1825 und 1828 in Weilburg an der Lahn gebaut und steht bis***

**heute.**

Lehmhäuser können nach Untersuchungen aus dem traditionellen Lehmbau fünfhundert Jahre und mehr halten, in regenarmen Gebieten sogar deutlich länger (6). Auch im Holzbau ist Langlebigkeit kein Wunder: Die Stabkirchen Norwegens stehen seit dem zwölften Jahrhundert, japanische Tempel aus Holz sind über tausend Jahre alt. Fachwerkhäuser und Sandsteinbauten aus dem frühen 19. Jahrhundert prägen ganze europäische Innenstädte und werden bis heute genutzt. Das sind keine Sonderfälle. Das ist die Norm einer Bauweise, deren Baumeister noch wussten, dass ein Haus über mehrere Generationen für Menschen ein Zuhause sein soll.

Die Differenz zwischen einer Lebensdauer von dreißig Jahren und einer Lebensdauer von dreihundert Jahren ist immens groß. Die Differenz sagt etwas aus über das Verständnis dessen, was ein Haus überhaupt sein soll.

## **Was in den Wänden steckt**

Wer das Innere einer modernen Wand öffnet, findet selten ein einzelnes Material. Er findet einen Schichtkuchen aus mineralischem Putz, polymerem Klebemörtel, Dämmung aus expandiertem Polystyrol, Armierungsgewebe, einer weiteren Klebeschicht, Außenputz, Anstrich. Dazwischen befinden sich Dübel aus Kunststoff, Eckschienen aus Aluminium, Sockelprofile. Im Innenraum oft Spanplatten als Bauteile, MDF-Platten in Türzargen und Einbaumöbeln, PVC-Bodenbeläge, Kunststoff-Fensterrahmen mit Mehrkammer-Profilen, Polyurethan-Schaum in jeder Anschlussfuge, Silikon in jeder Bewegungsfuge.

Diese Aufzählung ist lediglich eine Beschreibung und kein

moralisches Urteil. Jedes dieser Materialien hat seine Berechtigung, jedes wurde aus einem nachvollziehbaren Grund eingesetzt.

Polystyrol dämmt sehr wirksam und ist billig. Polyurethan-Schaum dichtet Fugen schnell ab und braucht keine Fachkenntnis im Verarbeiten. Spanplatten sind günstig und ermöglichen serielle Produktion. Aber alle diese Materialien haben drei Eigenschaften, die in der Verkaufsbroschüre nicht stehen.

- 1 Sie sind aus fossilen Rohstoffen hergestellt. Für die Produktion eines Kubikmeters Polyurethan-Schaum werden nach Angaben von Branchenanalysen rund 70 Liter Erdöl benötigt (7). Polystyrol-Dämmplatten bestehen zu rund 2 Prozent aus Polystyrol und zu rund 98 Prozent aus Luft, die 2 Prozent stammen aus Rohöl. Bei ihrer Verkaufsargumentation betont die Industrie, welche Energie diese Dämmstoffe im Betrieb des Gebäudes einsparen. Sie verschweigt, dass die graue Energie, die in ihrer Herstellung steckt, und die Energie, die für ihre spätere Entsorgung gebraucht wird, die Bilanz nachhaltig belasten. Und diese Rechnung geht ohnehin nur auf, wenn das System seine veranschlagten Jahrzehnte schadenfrei erreicht. Muss die Hülle wegen Feuchte, Algen, Spechten oder vorzeitigem Abriss schon nach fünfundzwanzig Jahren herunter, kippt die energetische Amortisation ins Negative.
- 2 Alle genannten Materialien geben über lange Zeiträume Stoffe an die Innenraumluft ab. Formaldehyd, das Span- und MDF-Platten aus den dort enthaltenen Harzen ausgasen, ist von der Weltgesundheitsorganisation als krebserzeugend für den Menschen eingestuft worden, in die höchste Risikokategorie der Gruppe 1 (8). Das Umweltbundesamt nennt für Innenräume einen Richtwert von 0,1 Milligramm pro Kubikmeter Luft. Billige Spanplatten können über drei bis fünf Jahre Formaldehyd in Konzentrationen oberhalb dieses Richtwerts abgeben. Polyurethan-Bauschäume enthalten Isocyanate, konkret Diphenylmethandiisocyanat, kurz MDI, das als vermutlich krebserzeugend eingestuft ist und beim Aushärten in geringen Mengen freigesetzt wird (9). Flüchtige organische Verbindungen aus Farben, Lacken, Klebstoffen und Kunststoffen summieren sich in einer modernen Wohnung oder in einem Haus zu einem Schadstoffcocktail, dessen Auswirkungen noch nicht vollständig verstanden sind.

- 3 Die Materialien lassen sich nicht mehr trennen. Eine Wärmedämmverbundfassade besteht aus mehreren Schichten, die durch Kleber und Armierungen so fest miteinander verbunden sind, dass sie beim Rückbau nicht mehr in ihre Einzelkomponenten zerlegt werden können. Polyurethan-Schaum bildet, wie Verbraucherschutz-Portale zutreffend beschreiben, „innige und nur mit hohem chemischem oder mechanischem Aufwand lösbare Materialverbünde, die eine sortenreine Entsorgung erschweren“ (7). Das Recycling von Polyurethan-Altschäumen ist nach derselben Quelle wirtschaftlich unrentabel. Was bedeutet, dass das, was seit vier Jahrzehnten in Häusern verbaut wird, am Ende seiner Lebensdauer nicht in den Stoffkreislauf zurückgeführt wird. Es wird verbrannt, verfüllt oder auf der Mülldeponie „entsorgt“.

## Die Müllbilanz, die niemand zusammenrechnet

In Deutschland fielen nach dem 13. Monitoring-Bericht der Initiative Kreislaufwirtschaft Bau im Jahr 2020 insgesamt 220,6 Millionen Tonnen mineralischer Bau- und Abbruchabfälle einschließlich Bodenaushub an (10). Das sind 55,4 Prozent des gesamten Abfallaufkommens des Landes. Die Bauindustrie ist damit nicht nur der ressourcenintensivste Wirtschaftszweig Deutschlands, sie ist auch der größte Müllproduzent.

Die Branche bewirbt ihre eigene Recyclingquote gerne als Erfolgsgeschichte. Die Verwertungsquote von mineralischen Bauabfällen liege seit Jahren stabil bei rund 90 Prozent, schreibt der *Bundesverband Mineralische Rohstoffe* (11). Das ist juristisch korrekt, ökologisch aber irreführend. Wer hinter die Statistik schaut, findet ein anderes Bild. Die echte Recyclingquote, also der Anteil der Abfälle, die zu neuen Baustoffen wiederverarbeitet werden, lag 2020 laut Monitoring-Bericht bei nur 34,8 Prozent. Die Substitutionsquote, die angibt, wie viel primäre Gesteinskörnung tatsächlich durch Recyclingrohstoffe ersetzt wurde, lag bei nur 13

Prozent (12). Der Großteil dessen, was als „verwertet“ verbucht wird, landet im Straßenbau als Untergrundverfüllung, wird im Deponiebau verbaut oder in stillgelegten Bergwerken verfüllt. Es verlässt den Bauwerkkreislauf für immer und wird nie wieder in einem Haus eingesetzt. Ich habe auf Großbaustellen in Wien erlebt, wie überschüssiges Baumaterial nicht abtransportiert, sondern muldenweise in der Baugrube vergraben wurde – somit ist es aus dem Blick und aus jeder Statistik verschwunden.

Bei nicht-mineralischen Bauabfällen sieht die Bilanz noch düsterer aus. Verbundwerkstoffe aus Kunststoff und Dämmstoffen sind, wie der Bundesverband Baustoffherzeuger in eigenen Veröffentlichungen einräumt, „problematisch für das Recycling, vor allem solche, die nicht sortenrein getrennt werden können wie beispielsweise diverse Wärmedämmverbundsysteme“ (13). Diese Materialien müssen bei sehr hohen Temperaturen verbrannt werden und setzen dabei Schadstoffe frei. Das Polystyrol, das seit den 1970er Jahren in Fassaden verbaut wurde, enthielt bis zum europäischen Verbot im Jahr 2016 das Flammenschutzmittel Hexabromcyclododecan, kurz HBCD, das als persistenter organischer Schadstoff eingestuft ist. Aktuell liegen die Rückbaumengen von HBCD-haltigem EPS nach Branchenangaben bei rund 10.000 Tonnen pro Jahr (14). Das ist erst der Anfang. Die meisten Fassadendämmungen aus den 1980er und 1990er Jahren stehen heute noch. Wenn sie in den kommenden zwanzig Jahren reihenweise ausgewechselt werden, kommen Mengen auf uns zu, die heute weder verarbeitet noch sicher gelagert werden können. Eine genossenschaftliche Recyclinganlage für genau diese Aufgabe, das PolyStyreneLoop-Projekt im niederländischen Terneuzen, musste im März 2022 Insolvenz anmelden (15). Die Anlage wurde später von einem Konsortium deutscher Dämmstoffhersteller übernommen und läuft heute wieder – allerdings mit einer Kapazität von wenigen tausend Tonnen im Jahr, während europaweit ein Vielfaches an Rückbaumengen erwartet wird.

Ein kurzes Resümee:

**Über vier Jahrzehnte hinweg wurden Materialien verbaut, deren Entsorgung noch kein Land beherrscht. Die Rechnung dafür müssen die Eigentümer bezahlen, die heute sanieren müssen, und die Käufer, die diese Lasten ungewollt mitkaufen.**

## Wer von der kurzen Lebensdauer profitiert

Die deutsche Bauwirtschaft erwirtschaftete 2023 nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung ein Bauvolumen von rund 558 Milliarden Euro, davon entfiel über die Hälfte auf den Wohnungsbau (16). Bestandsmaßnahmen, also Sanierungen und Modernisierungen, sind nach Analysen der Marktforschungsgesellschaft B+L Marktdaten der wichtigste Wachstumstreiber der Branche, gerade weil zu wenig Neubauten entstehen (17). Eine Bauindustrie, die nur Neubauten errichtet, hat ein begrenztes Geschäftsfeld. Eine Industrie, deren Produkte alle dreißig bis vierzig Jahre erneuert werden müssen, kann sich zurücklehnen und hat ein unendliches Wachstum.

Wie stark diese Logik den Bestand prägt, zeigt Wien. Über Jahre wurden dort solide Gründerzeit-Zinshäuser abgerissen, nicht weil ihre Substanz erschöpft war, sondern weil ein Neubau mehr Geschosse, mehr Fläche und damit mehr Rendite erlaubt – und weil eine Sanierung im Vergleich teurer war. Erst 2018 zog die Stadt eine Notbremse und stellte den Abbruch vor 1945 errichteter Gebäude unter Genehmigungsvorbehalt. Die Häuser, die heute an ihrer Stelle stehen, werden kaum die hundert Jahre erreichen, die das Zinshaus schon hinter sich hatte. Und niemand weiß, was mit den Eigentümergemeinschaften geschieht, wenn diese Neubauten in wenigen Jahrzehnten zum Sanierungs- oder Abrissfall werden.

Der Bauträger profitiert also in zweifacher Weise. Er verkauft seine Wohnungen mit dem Versprechen energieeffizienter Materialien und langfristiger Werterhaltung. Was er dabei verschweigt, ist, dass die verwendeten Materialien in der Regel von wenigen Industriegruppen produziert werden, die exakt dasselbe Interesse an kurzlebigen Produkten haben wie er. Die Standardisierung ist nicht nur ein Effizienzgewinn auf der Baustelle, sie ist auch ein Verkaufsargument für die Zulieferungsindustrie.

Die Baustoffhersteller profitieren von der Wegwerflogik direkter. Polystyrol, Polyurethan, Kunststofffenster, Verbundbaustoffe sind Massenprodukte, deren Lebenszyklus präzise kalkuliert ist. Eine Industrie, deren Produkte 60 Jahre halten würden, könnte nur den halben Umsatz machen. Eine Industrie, deren Produkte alle drei Jahrzehnte ersetzt werden müssen, sichert sich einen verlässlichen Folgemarkt.

***Die Sanierungswirtschaft ist der eigentliche Profiteur des Modells. Was als ökologische Notwendigkeit dargestellt wird, ist eine umsatzstarke Geschäftslogik. Energetische Sanierungen werden von der Politik massiv gefördert, von der Industrie als Investitionschance vermarktet und von Eigentümern als Pflicht empfunden, der sie kaum entgehen können.***

Die Förderung läuft, das Geld fließt, die Mengen verbauen sich. Was niemand offen anspricht: Dass bei einem Großteil der heutigen Sanierungsmaßnahmen Materialien ersetzt werden müssen, die vor wenigen Jahrzehnten als Stand der Technik galten und heute zur Belastung geworden sind.

Die Handwerker und Verarbeiter haben sich in dieses System hineinprofessionalisiert. Sie verarbeiten, was die Industrie ihnen liefert, sie schreiben aus, was die Datenblätter vorgeben, sie

installieren, was die Architekten geplant haben. Und kaum jemand will abweichend von der Norm bauen, denn wer es tut, trägt Gewährleistung, Genehmigungsrisiko und Haftung allein – alles spricht also für das genormte Industrieprodukt. Die handwerkliche Kompetenz, die noch vor zwei Generationen jeden Maurer befähigt hat, mit Kalkmörtel zu arbeiten, einen Lehmputz aufzubringen, ein Holztragwerk fachgerecht zu zimmern, ist weitgehend verlorengegangen. Wer heute auf einer Baustelle nach einem Maurer fragt, der einen Brandkalk löschen kann, findet ihn selten. Was er stattdessen findet, sind Verarbeiter genormter Industrieprodukte. Das ist die Folge einer systematischen Entkopplung von Material und Wissen und nicht die Schuld der Handwerker.

Und schließlich profitiert der Staat. Über Bauantragsgebühren, Grunderwerbsteuer, Förderprogramme, Sanierungspflichten, Mehrwertsteuer auf jede neue Maßnahme. Eine Bauwirtschaft, die alle 30 Jahre einen großen Teil ihres Bestandes erneuert, ist besser besteuert als eine, deren Häuser über drei Jahrhunderte „halten“. Das ist eine ehrliche Beschreibung der ökonomischen Anreize. Und über das Normenwerk, das der Staat für verbindlich erklärt, schreibt er die industrielle Standardbauweise fest, statt Alternativen zu ermöglichen oder sogar zu fördern.

## **Die Frage, die nicht gestellt wird**

Wenn ich Bauherren oder Käufern die Materialfrage stelle, bin ich oft der erste Berater, der diese überhaupt aufwirft. Die meisten haben sich über die Lage des Projektes informiert, über Preise, über Renditen, über Förderprogramme, über die Wohnfläche und die Aufteilung. Sie haben es versäumt, sich über die Halbwertszeit dessen zu informieren, was sie kaufen. Sie haben sich nicht gefragt, wie das Haus aussehen wird, wenn sie es in dreißig Jahren ihren

Kindern übergeben möchten.

Die Frage, die ich Bauherren oder Käufern stelle, ist einfach: Woraus wird Ihr Haus gebaut, und wie wird es altern? Die Antwort auf diese Frage findet sich nicht im Marketingmaterial. Auch nicht in der Baubeschreibung, die meist nur Markennamen ohne kritische Einordnung nennt. Ebenfalls nicht im Vertrag, der Garantien für die ersten Jahre formuliert, aber nicht für die Lebensdauer der eingesetzten Materialien. Sie fehlt im gesamten Verkaufsprozess, und die Konsequenz daraus tragen die Käufer 30 Jahre später.

Es gibt eine Alternative, und diese ist nicht neu. Sie ist alt, im besten Sinne. Bauen mit Lehm, Kalk, Holz, Stein. Diffusionsoffene Konstruktionen, die Feuchtigkeit puffern, statt sie auszusperren. Materialien, die altern, ohne zu zerfallen, die Patina ansetzen, ohne zu zerbröseln. Bauphysik, die mit den Naturgesetzen arbeitet statt gegen sie. Wände, die man bei Bedarf wieder in ihre Bestandteile zerlegen kann, weil sie nicht verklebt, sondern gefügt sind. Häuser, die eine neue Generation noch in dreihundert Jahren bewohnen kann.

Diese Alternative ist kein überzogener Purismus. Mir geht es nicht darum, jedes Industrieprodukt zu verbannen – eine zuverlässige Dachabdichtung, ein dichtes Fenstersystem, eine saubere Elektroinstallation sind oft unverzichtbar. Entscheidend ist, ob solche Produkte zu einer langlebigen Substanz beitragen. Die Wegwerfhülle entsteht nicht durch das einzelne Industrieprodukt am richtigen Ort, sondern durch das Haus, das vollständig aus untrennbaren, kurzlebigen Schichten besteht.

Diesen Unterschied kann jeder mit dem eigenen Körper merken. Ich habe hunderte Objekte besichtigt, und in Häusern mit Polystyrol-Dämmung fällt mir regelmäßig dasselbe auf: Die Luft steht, sie riecht abgestanden, die Anfälligkeit für Schimmel ist hoch. Betrete ich dagegen einen Lehm- oder Vollholzbau, ist von Muff

keine Spur. Die Luft ist klar, der Raum reguliert seine Feuchte selbst. Das ist das Ergebnis von Bauphysik.

Ein solches Haus ist beim Bau nicht billiger, im Gegenteil, es ist oft teurer. Aber wenn man die Gesamtkosten über die Lebensdauer eines Gebäudes betrachtet, lohnt sich dieser Aufwand. Eine Lehmwand muss nicht alle 30 Jahre erneuert werden. Ein Holzfenster mit fachgerecht ausgeführtem Wetterschutz hält drei Generationen. Ein Kalkputz pflegt sich über Jahrzehnte selbst, weil er karbonatisiert und mineralisch nachhärtet. Das, was der Bauherr oder Käufer an Erstinvestition mehr zahlt, spart er später an Sanierungszyklen, Materialkosten, Entsorgungskosten und seine gesundheitliche Belastung ist um vieles geringer.

## **Was bleibt, wenn die Hülle fällt**

In alten Dörfern in Österreich, in der Toskana, im Schwarzwald, in Andalusien steht selten noch ein unverändertes Original aus dem 19. Jahrhundert. Vieles ist umgebaut, ergänzt, verändert worden. Aber die Substanz ist alt – die tragenden Wände, die Gewölbe, die Dachbalken, der Stein im Sockel. Sie hat fünf, sieben, manchmal zehn Generationen gehalten und wird, wenn niemand sie aktiv zerstört, weitere tragen.

***Was heute gebaut wird, landet in 30 Jahren auf den Müllhalden, wenn sich nichts ändert. Käufer zahlen den vollen Preis für eine Hülle, deren Halbwertszeit niemand mit ihnen besprochen hat.***

Es ist möglich, anders zu bauen. Dann müssen Bauherren und Käufer beginnen, die richtigen Fragen zu stellen, bevor sie den Vertrag unterschreiben. Architekten und Planer müssen den Mut zur Reduktion haben, zum Verzicht auf das industrielle Standardprogramm. Handwerker müssen die alten

Materialkompetenzen wieder lernen, weil ohne sie keine ehrliche Bauweise mehr möglich ist. Und die Politik muss aufhören, ausschließlich die Sanierungswirtschaft zu fördern, und stattdessen beginnen, langlebiges Bauen mit Naturmaterialien als das anzuerkennen, was es ist: die wirtschaftlichste, gesündeste und ökologischste Bauweise, die wir kennen.

Bis es zu diesem Umdenken kommt, werden weiter Wegwerfhüllen gebaut, verkauft als Eigenheim. Wir nennen es Investition. Was bei Elektrogeräten und Autos längst Methode ist, hat damit auch das Letzte erfasst, das eigentlich Generationen überdauern sollte – das Haus, die teuerste und langlebigste Anschaffung eines Menschenlebens, nach drei Jahrzehnten reif für den Container.



**Benjamin Fercher**, Jahrgang 1985, ist als Bauingenieur in Österreich seit seinem 25. Lebensjahr in der Bau- und Immobilienentwicklung tätig, zunächst als Bauträger für einen Investor, später mit eigenen Projekten. Aus seiner über fünfzehnjährigen Praxis und einem begleiteten Projektvolumen von mehr als 120 Millionen Euro kennt er die Bauwirtschaft von innen. Heute prüft er unabhängig Immobilien und Bauprojekte auf ihre technische Substanz, im Interesse der Käufer und ohne Bindung an Bauträger, Banken oder Vermittler. Sein Schwerpunkt liegt auf langlebiger, gesunder Bauweise mit Naturmaterialien, auf Bauphysik und der Aufdeckung von Materialfehlern. Weitere Informationen sind seiner **Webseite** (<https://www.benjaminfercher.at>) zu entnehmen.