



Berlins Skyline: Kräne, Gerüste, Absperrungen | Credit querbeet / Canva

Schnell, billig, fertig – Berliner Rohbauexperte Akbar Akhavan von Nexo Ingenieurbau GmbH schlägt Alarm

26. August 2026

Wer in Berlin in den letzten Jahren aufmerksam durch die Stadt gefahren ist, hat es selbst gesehen: Überall Kräne, Gerüste, Absperrungen. Die Hauptstadt baut wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Doch während die Baukräne drehen, wächst hinter den Fassadennetzen ein Problem, über das selten öffentlich gesprochen wird, und was dabei auf der Strecke bleibt. Akbar Akhavan, Geschäftsführer der [Nexo Ingenieurbau GmbH](#) und Diplom-Bauingenieur der TU Berlin, beobachtet seit über 35 Jahren, wie sich der Berliner Rohbaumarkt verändert hat.

Akhavan hat nach eigenen Angaben mehr als 250 kleine, mittlere und große Baustellen geleitet. Was er dabei zunehmend registriert: Der Wettbewerb unter Baufirmen ist schärfer geworden, Zeitpläne enger, Margen dünner. Und das, so seine Einschätzung, hat direkte Folgen für die Qualität des Fundaments. Im buchstäblichen Sinn.

Wie sich der Markt gedreht hat

Wer verstehen will, was auf Berliner Baustellen heute passiert, muss sich die Zahlen ansehen. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) meldete für 2024 einen realen Umsatzrückgang im Bauhauptgewerbe von rund vier Prozent. Im Wohnungsbau war es sogar ein Minus von vierzehn Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Baugenehmigungen brachen bereits 2023 um über 25 Prozent ein. Statt der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 neuen Wohnungen jährlich wurden 2024 lediglich 250.000 bis 255.000 fertiggestellt.

Das klingt zunächst nach einem ruhigeren Markt. Ist es aber nicht, zumindest nicht gleichmäßig. Denn während im Hochbau die Auftragsbücher schrumpfen, blieben viele Tiefbau- und Infrastrukturprojekte stabil. Und dort, wo Aufträge vorhanden sind, kämpfen immer mehr Unternehmen darum, bei gleichzeitig schrumpfender Fachkräftebasis. Laut dem DIHK-Fachkräfte-Report 2024/2025 meldeten 53 Prozent aller Bauunternehmen Schwierigkeiten bei der Stellenbesetzung, im Tiefbau sogar 61 Prozent. Eine Studie von PwC aus dem Jahr 2025 bezifferte den Anteil der Bauunternehmen, die mit Fachkräftemangel kämpfen, sogar auf 81 Prozent.

Der demografische Effekt dahinter ist einfach zu verstehen: 2024 gab es laut Soka-Bau nur noch 12.340 neue Ausbildungsverhältnisse in der Bauwirtschaft, obwohl im selben Jahr rund 19.800 Mitarbeitende in Rente gingen. Vierzig Prozent der Ausbildungsverträge im Hoch- und Tiefbau werden laut Statistischem Bundesamt vorzeitig aufgelöst. Was das für die Qualität auf der Baustelle bedeutet, liegt auf der Hand: Wer nicht genug ausgebildete Hände hat, greift auf weniger erfahrene zurück oder drückt das Tempo.

Akhavan selbst schreibt auf der Unternehmenswebsite, dass die wachsende Zahl an Baufirmen kombiniert mit Zeitdruck, Kostenmanagement und Konkurrenzdruck zu einer allgemeinen Verschlechterung der Bauqualität führe. Er formuliert das ohne Umschweife. Für jemanden, der seit mehr als drei Jahrzehnten im Geschäft ist, kein Alarmismus, sondern Bestandsaufnahme.

Was beim Rohbau schief läuft und warum es gefährlich ist

Der Rohbau ist das Skelett eines jeden Gebäudes. Fundamentplatte, Wände, Decken, Treppenhaus: Alles, was danach kommt, Putz, Dämmung, Haustechnik, Innenausbau, sitzt auf dieser Grundlage. Wenn sie Fehler hat, werden die meistens nicht sofort sichtbar.

Sie zeigen sich Jahre später, wenn sich Risse bilden, Wasser eindringt oder Wände nachgeben.

Die Zahlen dazu sind ernüchternd. Der Bauherren-Schutzbund (BSB) und das Institut für Bauforschung (IFB) haben mehrfach Neubaustudien durchgeführt. Eine Erhebung aus dem Zeitraum 2020 bis 2024 mit 700 Baustellenkontrollen an 100 Projekten kam zu einem Ergebnis, das die Branche eigentlich aufhorchen lassen sollte: Pro Bauvorhaben entstanden im Schnitt 25 Mängel während der Bauphase, bei der Schlussabnahme kamen weitere sechs hinzu. Fast die Hälfte aller Mängel, genau 48 Prozent, entstand noch vor Fertigstellung des Rohbaus.

Was heißt das konkret? Kellerabdichtungen, die zu dünn aufgetragen werden. Ringanker, die fehlen oder falsch gesetzt sind, sodass sich Außenwände im Auflagebereich des Dachs biegen können. Geschossdecken, deren Ränder die Außenwand berühren, was zu Spannungsrissen in der Fassade führt. Schotterpolster unter der Fundamentplatte, die nicht ordnungsgemäß verdichtet wurden. Jeder dieser Fehler ist im offenen Rohbau erkennbar und vergleichsweise günstig zu beheben. Wird er überbaut, wird er zum teuren Problem, das sich oft erst nach Jahren zeigt und dann Sanierungskosten verursacht, die fünf- bis sechsstellige Summen erreichen können. Beim Verband Privater Bauherren (VPB) schätzen Sachverständige in knapp 40 Prozent der untersuchten Fälle die Mängelkosten auf 5.000 bis 50.000 Euro; in sechs Prozent der Fälle sogar darüber.

Und wo liegt die Wurzel? In 99 Prozent der vom BSB untersuchten Fälle fehlten wichtige Planungsunterlagen. Bei jedem fünften Haus fehlten statische Angaben zur Tragwerksplanung, also genau die Dokumente, die die Standsicherheit des Gebäudes definieren. Planungsdefizite, die dann auf der Baustelle improvisiert werden. Unter Zeitdruck.

Qualität im Rohbau ist keine Frage des Aufpreises

Es gibt eine verbreitete Annahme, die in Baugesprächen immer wieder auftaucht: Qualität kostet eben mehr, und wer spart, zahlt später. Das stimmt zwar grundsätzlich, greift aber als Erklärung zu kurz. Denn bei einem gut geplanten und solide ausgeführten Rohbau ist der Mehraufwand oft geringer als angenommen. Er sitzt vor allem in der Vorbereitung, nicht im Material.

Akhavan positioniert seine Firma auf der Nexo-Website explizit so: Das Qualitätsversprechen beginnt nicht erst auf der Baustelle, sondern mit vollständigen Statiken, qualitätsgesicherten Materialien von Langzeitlieferanten und einer Kapazitätsplanung, die Überlastung vermeidet. Nexo nehme, so steht es dort, nur Aufträge an, wenn ausreichende Kapazitäten für die strikte Einhaltung der besprochenen Bauzeitplanungen vorhanden seien. Das klingt selbstverständlich, ist es aber in einem

Markt nicht, in dem viele Firmen Termine akzeptieren, die sie strukturell nicht halten können.

Was ein tragfähiger Rohbau für die Lebensdauer eines Gebäudes bedeutet, lässt sich auch ohne Ingenieurstudium grob einschätzen. Ein Wohngebäude ist auf 80 bis 100 Jahre Nutzungsdauer ausgelegt. Der Rohbau, einmal fertiggestellt und überbaut, ist in weiten Teilen nicht mehr zugänglich. Nachträgliche Reparaturen an der Kellerabdichtung, am Mauerwerk oder an der Fundamentplatte bedeuten deshalb immer: Aufgraben, Aufbrechen, Großbaustelle. Kosten, die in keinem ursprünglichen Finanzierungsplan stehen.

Digitalisierung als Werkzeug, nicht als Versprechen

Neben der handwerklichen Grundkompetenz rückt in der Branche zunehmend die Frage in den Vordergrund, ob und wie Digitalisierung helfen kann. BIM (Building Information Modeling) ist das Schlagwort, das dabei fällt. Vereinfacht gesagt: Alle am Bau beteiligten Gewerke arbeiten an einem gemeinsamen digitalen Gebäudemodell, in dem Kollisionen zwischen Planung und Ausführung frühzeitig erkannt werden, bevor sie zur Realität auf der Baustelle werden.

Der Bund hat BIM seit Mitte 2023 für Hochbauprojekte verbindlich eingeführt, seit Mitte 2024 gilt das auch für sehr große Baumaßnahmen. Die Bundesingenieurkammer begleitet diesen Prozess, das nationale Kompetenzzentrum BIM Deutschland koordiniert Wissenstransfer und Standards. Für private Bauvorhaben und kleinere Unternehmen ist BIM noch kein Pflichtprogramm, aber zunehmend ein Wettbewerbsfaktor.

Akhavan schreibt, er habe es sich zur Aufgabe gemacht, dem technologischen und digitalen Wandel Schritt zu halten und gleichzeitig kosteneffizient und nachhaltig zu bauen. Das ist kein Widerspruch, sondern eher eine realistische Beschreibung der Anforderung: Digitalisierung allein löst keine Qualitätsprobleme, wenn die Planungsdisziplin auf der Baustelle fehlt. Umgekehrt hilft sie dort erheblich, wo komplexe Schnittstellen zwischen Rohbau, Haustechnik und Innenausbau koordiniert werden müssen und wo Planungsfehler, die im digitalen Modell früh erkannt werden, nicht erst bei der Abnahme teuer werden.

Was das für Bauherren bedeutet

Wer heute in Berlin oder im Umland baut oder bauen lässt, steckt in einem Spannungsfeld. Die Kosten sind hoch, die Zinsen haben sich im Vergleich zum Jahrzehnt vor 2022 mehr als vervierfacht, die Baugenehmigungsprozesse sind langwierig. Da ist der Druck groß, bei der Ausführung zu sparen.

Nur: Beim Rohbau ist das die teuerste Sparmaßnahme, die man wählen kann. Nicht weil

ein paar hundert Euro an Betonqualität den Unterschied machen, sondern weil das Fundament die einzige Phase ist, in der Fehler noch sichtbar und korrigierbar sind, bevor alles andere drübergebaut wird. Eine unabhängige Baubegleitung oder Sachverständigenprüfung im Rohbau ist kein Luxus, sondern laut BSB-Geschäftsführer Florian Becker die effektivste Maßnahme, um spätere Schäden zu vermeiden.

Für Akbar Akhavan ist das, was er auf der Nexo-Website formuliert, letztlich eine Frage der Grundhaltung: Qualität und Fachkompetenz stünden für ihn kompromisslos in jedem neuen Bauvorhaben an erster Stelle. Ob das eine unternehmerische Überzeugung ist oder schlicht Geschäftsstrategie, auf einer Baustelle unter Zeitdruck und mit wenig qualifiziertem Personal ist der Unterschied manchmal kleiner, als man denkt. (red)