Wenn Bauprojekte stocken, die Kosten explodieren und die Nerven blank liegen, ist der (oder die) Schuldige meist schnell gefunden: die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Sie gilt als verstaubtes Relikt, als bürokratischer Hemmschuh und als Feind jeglicher Innovation. Doch wer aus eigener Praxis im Projekt- und Facility Management weiß, wie es auf deutschen Baustellen und in den Planungsbüros wirklich zugeht (okay, ertappt), kommt zu einem anderen Schluss: Wir verwechseln hier das Fieberthermometer mit der Krankheit.

Ach ja, und worum geht´s im heute im Blog? Um die Probleme der Planungsbranche, um die Tücken von Bestandsbauten und um die Frage, warum uns eine Abschaffung der HOAI nicht retten würde – sondern nur eine kluge Reform.

Wenn ich Debatten über die HOAI lese, habe ich regelmäßig das Gefühl, einer deutschen Lieblingsdisziplin beizuwohnen: *Man stellt ein komplexes System in die Ecke, zeigt mit ernster Miene darauf und ruft: „Da! Das ist schuld!“* Und dann steht sie da, die “HOAI”, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, geschniegelt wie ein Verwaltungsveteran auf Betriebsausflug, und soll plötzlich für alles verantwortlich sein. Sie ist angeblich schuld an zu langsamen Projekten, zu hohen Baukosten, zu viel Bürokratie, fehlender Innovation und vermutlich auch an der chronisch verstopften Kaffeemaschine im Baubüro. Ganz so einfach ist es aber nicht. Die HOAI ist an manchen Stellen reformbedürftig und aus der Zeit gefallen, aber sie ist eben *nicht* der große Endgegner des Planens und Bauens.

Mein Eindruck nach Jahren in der Praxis, beim Jonglieren von CAFM-Systemen, technischer Gebäudeausrüstung und unzähligen Projektrunden: Wer die HOAI abschaffen will, um Bürokratie abzubauen, doktert nur an den Symptomen herum. Die Regelung beschreibt Leistungen, strukturiert Honorare und dient oft als vertragliche Orientierung. Aber die eigentlichen Verwerfungen liegen viel tiefer. *Sie lauern in überlangen Genehmigungsverfahren, ausufernden Vergabeprozessen, überkomplexen technischen Regelwerken, völlig unzureichend abgebildeten Bestandsmaßnahmen und einer Kultur, die geistige Planungsarbeit noch immer erstaunlich gern als Nebensache behandelt.* Der Streit um die HOAI ist deshalb nicht zwingend falsch, aber völlig schief adressiert. Man diskutiert am sichtbaren Formularrand (“Herr Meier, am Besten direkt per Fax versenden!”), während im Maschinenraum längst die Rohre platzen.

Der bequeme Irrtum vom Bürokratieabbau

In komplexen Systemen wird fast nie dort diskutiert, wo die größte Reibung sitzt, sondern dort, wo man am elegantesten mit dem Finger darauf zeigen kann. Ein schriftliches Regelwerk ist nun einmal leichter zu kritisieren als eine föderal zersplitterte Genehmigungspraxis oder ein Projektalltag, in dem wöchentlich neue Abstimmungen und Baustellenstörungen wie Konfetti vom Himmel fallen. Schaut man auf die Fakten, ergibt sich ein recht trauriges Bild: Die Abschaffung der HOAI würde weder Genehmigungsverfahren beschleunigen noch die großen Kostentreiber beseitigen. Die wahren “Big Points” für Verzögerungen sind *die Genehmigungspraxis, ausufernde technische Regelwerke und Vergabeverfahren*, während die Vorstellung, ohne HOAI gäbe es plötzlich weniger Rechtsstreitigkeiten, eine absolute Illusion ist.

Auch aus Sicht von Softwareanbietern und Digitalisierungs-Experten wird klar (ja, das ist meine Ecke), dass der wahre Druck in der Branche aus Preiskampf, bürokratischen Hürden abseits der HOAI und *mangelnder Wertschätzung für Planungsleistungen* entsteht. Wer einmal miterlebt hat, wie Projekte monatelang auf Freigaben, Stellungnahmen oder Nachforderungen warten, der weiß: Der Engpass ist nicht die Honorarordnung. Der Engpass ist die Frage, *ob ein Vorhaben überhaupt einen vernünftigen Takt durch das Verwaltungssystem findet*. Und wer glaubt, Digitalisierung allein heilt das, irrt gewaltig. Ein digitaler Stau bleibt ein Stau, nur eben mit einem hübscheren Dateinamen und einem PDF statt eines Leitz-Ordners. Nicht die elektronische Hülle muss reformiert werden, sondern die Entrümpelung der inhaltlichen Anforderungen ist entscheidend.

Der Wert geistiger Arbeit: Planung ist keine Vorkasse-Übung

Dazu gesellt sich der zweite große Irrtum: Die Vorstellung, ein niedrigeres oder völlig frei verhandeltes Honorar führe automatisch zu billigeren, schnelleren oder besseren Projekten. Bereits in älteren Analysen wurde davor gewarnt, dass die HOAI ursprünglich gerade deshalb als System etabliert wurde, weil geistige Planungsleistungen schwer greifbar sind und ohne nachvollziehbare Struktur leicht in Vertragschaos und Qualitätsverlust enden. Diese

Beobachtung ist heute aktueller denn je. *Wenn der Zusammenhang zwischen Leistung und Vergütung verwischt, gewinnt nicht die Effizienz, sondern die Intransparenz.*

Viele Auftraggeber sehen in der HOAI bedauerlicherweise nur eine schnöde Gebührentabelle. Dabei übersehen sie geflissentlich, dass diese Tabelle in Wahrheit komplexe Leistungen beschreibt: geistige Arbeit, immense Verantwortung, fachliche Tiefe, Risikoübernahme und Koordination. Das ist die stille Tragikomödie unserer Branche. Gute Planung fällt nämlich meist erst dann auf, wenn sie *nicht* funktioniert. Ein perfekt geplantes und reibungslos übergebenes Energie- und Facility-Management-Konzept produziert auf der Baustelle keine große Show, sondern vermeidet schlichtweg Katastrophen und Folgekosten im Betrieb. Kommunikativ ist das leider ungefähr so sexy wie eine gut gepflegte Brandschutzklappen-Dokumentation. Aber eingesparte Stunden in der Planung rächen sich auf der Baustelle oder im späteren Gebäudebetrieb unweigerlich mit einem Vielfachen an Mehrkosten.

Zudem dürfen wir nicht vergessen: Seit dem EuGH-Urteil von 2019 und der Reform zum 1. Januar 2021 ist die HOAI ohnehin kein verbindliches Preisrecht alter Prägung mehr. Sie dient heute primär als Orientierungs- und Auffangsystem innerhalb der Vertragsfreiheit. Die HOAI ist also längst nicht mehr der eiserne Käfig, als der sie oft hingestellt wird. Sie ist ein Geländer. Und an einem Geländer hält man sich fest – mal aus Gewohnheit, mal aus echter Überzeugung, oft schlicht aus purer fachlicher Vernunft, um nicht abzustürzen.

Leistungsphase 8 und der Kampf um die Liquidität

Besonders absurd wird die Debatte, wenn man die juristische Metaebene verlässt und in den betrieblichen Alltag von Planungsbüros eintaucht. Die HOAI rechnet in Leistungsanteilen, Teilleistungen und anrechenbaren Kosten, aber ein echtes Büro lebt in Monaten, Gehältern, Mieten, Softwarelizenzen (danke nochmal) und kontinuierlichem Aufwand. Gerade in der Leistungsphase 8, der Objektüberwachung, klafft diese Differenz teilweise schmerzhaft auseinander.

Ein Büro zahlt seine Bauleiter nicht in “72 Prozent fortgeschrittener Baustellenkoordination”, sondern pünktlich am Monatsende in Euro. Wenn sich die Bauzeit eines Projekts aus Gründen, die der Planer nicht zu verantworten hat, von 18 Monaten auf drei Jahre dehnt,

wachsen die Aufwände für Besprechungen, Protokolle, Konfliktlösungen und Nachweise massiv an. Zeit ist zwar nicht eins zu eins identisch mit Leistung, aber sie ist der verlässlichste Indikator für kontinuierlich entstehende Betriebskosten. Deshalb sind flexible Zahlungspläne und Bauzeit-Kopplungen als Ergänzung zur HOAI gerade heute unverzichtbar.

Es ist ein fataler Denkfehler, Honorar lediglich als *Belohnung für abgeschlossene Etappen* zu betrachten. Planer müssen eine *dauerhafte Leistungsbereitschaft* finanzieren. Die Präsenz auf der Baustelle und die Reaktionsfähigkeit bei unvorhergesehenen Störungen kosten jeden einzelnen Tag Geld. Wer bei einer Bauzeitverlängerung aus Spargründen die planerische Koordination ausdünnt, spart exakt an der Problemlösungskompetenz. Das ist, als würde man bei einem sinkenden Schiff aus Kostengründen als Erstes die Leute mit den Wassereimern nach Hause schicken.

Bauen im Bestand: Wo das System an seine Grenzen stößt

Noch dramatischer wird die Schieflage, wenn wir uns vom Neubau verabschieden und uns dem Bauen im Bestand zuwenden – dem absoluten Megatrend unserer Zeit. Die HOAI-Struktur ist historisch stark an Neubauten ausgerichtet und wird den hochkomplexen, kleinteiligen und oft *unberechenbaren Anforderungen* von Sanierung, Revitalisierung und Denkmalschutz oft nicht mehr gerecht. Es mangelt an der ausreichenden Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz, die Fixierung auf die Kostenberechnung ist problematisch und die Zuschläge für Instandsetzungen sind oft zu gering.

Aus meiner eigenen Erfahrung im Umgang mit Bestandsgebäuden kann ich das nur unterstreichen: *Wer mit Bestand arbeitet, arbeitet permanent mit Überraschungen*. Verborgene Schadstoffe, beschädigte Konstruktionen, unvollständige As-Built-Dokumentationen aus den 80er Jahren – das ist der Alltag. Eine winzige bauliche Maßnahme kann enorme Untersuchungs- und Abstimmungsarbeit auslösen. Die Erhaltung eines historischen Fassadenelements oder die brandschutztechnische Ertüchtigung eines alten Versorgungsschachtes bringt kaum anrechenbare Kosten (vulgo “Neubauvolumen”) mit sich, erfordert aber massiv viel Denkarbeit, Fachwissen und unter Umständen sogar Risikobereitschaft. Ein Honorarsystem, das sich stur an Baukosten orientiert, bildet diesen intellektuellen und planerischen Aufwand einfach nicht fair ab.

> Neubau tickt nach Plan; Bestand tickt nach Befund.

Die HOAI-Novelle 2026: Nachhaltigkeit, BIM und faire Tafelwerte

Was also tun? Die Antwort lautet nicht Abschaffung, sondern Modernisierung. Genau das ist der Kern der aktuellen Reformdebatten, die auf eine HOAI-Novelle im Jahr 2026 hinarbeiten. Es gibt eine Vielzahl an sofort umsetzbaren Vereinfachungsvorschlägen, die die HOAI als Arbeitshilfe erhalten, sie aber praxistauglicher machen könnten. Dabei kristallisieren sich drei entscheidende Handlungsfelder heraus: Nachhaltigkeit, Digitalisierung (BIM) und die Anpassung der veralteten Honorartafeln.

Erstens muss das Thema Nachhaltigkeit grundlegend integriert werden. Ressourcenschonung, Lebenszyklusbetrachtungen und Klimaschutz sind heute keine exotischen Sonderwünsche mehr, sondern das Fundament jeder Planung. Gutachten schlagen vor, Nachhaltigkeit endlich als reguläres Planungsziel in die Grundleistungen aufzunehmen, während spezifische Zertifizierungen (wie DGNB oder LEED) als besondere Leistungen verbleiben.

Zweitens muss das Bauen im Bestand aufgewertet werden. Zwar ist laut Experten kein völlig eigenständiges Leistungsbild “Bestand” zu erwarten – die HOAI bleibt wohl oder übel im Kern Neubau lastig –, aber Regelungen zur mitzuverarbeitenden Bausubstanz und zu Umbauzuschlägen sollen überarbeitet werden. Es gibt konkrete Überlegungen zu vereinfachten Berechnungsfaktoren oder pauschalen Erhöhungen, die den Mehraufwand bei Sanierungen endlich realistisch vergüten.

Drittens: Building Information Modeling (BIM). Wer heute plant und baut, weiß, dass der digitale Zwilling der Schlüssel für einen effizienten späteren Gebäudebetrieb (CAFM) ist. Doch bisher war BIM honorartechnisch oft eine Grauzone. Eine methodenneutrale Bereinigung der Leistungsbilder und ein neu definierter “Regelprozess BIM” als Anlage zur HOAI sollen hier

Klarheit schaffen. Die digitale Planungsmethode ist keine Zukunftsmusik mehr, sondern harte Realität. Wenn Leistungen systematischer erfasst werden, können Architekten und Ingenieure den enormen Datenaufbau, *der später dem Facility Management und damit niedrigeren Betriebskosten zugutekommt*, auch endlich fair abrechnen.

Viertens kommen wir an den Honorartafeln selbst nicht vorbei. Die Tafelwerte wurden seit 2013 nicht mehr angepasst. Sie ignorieren jahrelange Preissteigerungen, explodierende Personal- und Softwarekosten sowie den massiv gestiegenen Planungsaufwand durch neue Normen völlig. Ein Orientierungsrahmen verliert unweigerlich seine Akzeptanz, wenn er finanziell so tut, als würden wir noch im Jahr 2013 leben. Deutliche Erhöhungen, insbesondere bei kleineren Projektgrößen, sind daher essenziell.

Ausblick: Die Planungsbranche der kommenden Jahre

Wenn ich diese Entwicklungen bündele, sehe ich für die kommenden Jahre keine radikale Revolution, sondern eine Phase zäher, aber absolut notwendiger Verschiebungen. Die HOAI wird nicht sterben. Sie wird sich weiter vom dogmatischen Preisrecht entfernen und sich zu einem hoffentlich hochrelevanten (sic!) Struktur- und Qualitätsinstrument wandeln.

Gleichzeitig wird sich die Branche selbst bewegen müssen. Planer und Ingenieure müssten den Wert ihrer eigenen Leistungen noch viel deutlicher artikulieren und selbstbewusster verteidigen. Diese Selbstbeschreibung als anspruchsvolle, geistige Arbeit ist kein rhetorischer Luxus, sondern pure Überlebensstrategie. Wer seinen eigenen Wert nicht kommunizieren kann, wird vom Markt gnadenlos zu einer frei kürzbaren Kostenposition degradiert. Und wer wüsste das besser als die unzähligen Ingenieurbüros im Selbstausbeutungs-Modus (*“Nein warum, 60 Stunden in der Woche für meinen Mann und mich sind doch normal?”*).

Die HOAI ist das ungeliebte Problemkind, die man vor die Tür setzen sollte *und* sie ist ein bewährtes, wenn auch in die Jahre gekommenes Werkzeug. Manche wollen das Konstrukt aus Frust wegwerfen, andere polieren es aus reiner Nostalgie. Beides ist falsch. Wir müssen dieses Werkzeug auseinandernehmen, die stumpfen Klingen schärfen, den Rost beim Thema Bestandsbau abkratzen und es mit digitalen Schnittstellen für BIM und Nachhaltigkeit versehen. Denn der Bestand und dessen Bewirtschaftung zählen.

Und wenn das mit der Novellierung 2026 tatsächlich gelingt, haben wir am Ende ein System, das der Wirklichkeit auf den Baustellen und in den Planungsbüros wieder gerecht wird.

Und wenn nicht?

> Dann führen wir in fünf Jahren exakt dieselbe Debatte – nur mit neuen Buzzwords und noch weniger Fachkräften, die sich diesen Wahnsinn antun wollen.

Ich bin dann jedenfalls raus.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken
Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Top-Schlagwörter: bim, Geld, System, Personal, Werkzeug, Risiko, planung, Alltag, kosten, cafm

Verwandte Artikel

- CAFM-Software: Alles was Sie als Dummie wissen sollten ;-)
- Wie führe ich eine CAFM-Software in meinem Unternehmen ein?
- Sparen Sie Zeit und Geld: Warum ein Wartungs-Tracking-System unverzichtbar ist