

Klimaschutz aussetzen – „Wir müssen ohne Tabus über Standardsenkungen sprechen“

Welt, 24.04.2023, Michael Fabricius

https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus244909420/Wohnungsbau-Klimaschutz-aussetzen-Muessen-ohne-Tabus-ueber-Standardsenkungen-sprechen.html?sc_src=email_4217086&sc_lid=430636240&sc_uid=9b9AoAfTYB&sc_lid=3819&sc_cid=4217086&cid=email.crm.redaktion.newsletter.finanzen&sc_eh=94c824e22aa172ca1

Neubauten sind für Durchschnittsverdiener kaum bezahlbar, immer mehr Firmen sagen ihre Bauprojekte ab. Ein Verbändebündnis sieht die Ursache in hohen Zinsen und Energiestandards. Plötzlich steht der Klimaschutz infrage. Andernfalls komme das Bauen zum Erliegen.

Ein Bündnis aus Mieterbund und Baugewerkschaft sowie Sozial- und Branchenverbänden warnt angesichts rückläufiger Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen vor einem weiteren Absturz beim Wohnungsbau in Deutschland. Der Wohnungsbedarf sei, auch wegen anhaltender Zuwanderung, hoch, gleichzeitig sinkt aber wegen ebenfalls hoher Inflation die Kaufkraft. Die Baubranche kämpfe zudem mit hohen Zinsen und stark gestiegenen Baupreisen, fassten die Verbände die Lage am Donnerstag bei einem „Wohnungsbautag“ in Berlin zusammen.

„Diese brisante Mischung hat es in Deutschland tatsächlich nie gegeben, und deswegen stehen wir jetzt vor einem Problem“, sagte Dietmar Walberg vom Kieler Bauforschungs-Instituts Arge. In einer Studie ermittelte das Institut die Ursachen für die gestiegenen Baukosten, für immer längere Bauzeiten und für die Stornierung von immer mehr Bauvorhaben.

Städte und Gemeinden selbst hätten jeden Quadratmeter neu gebauter Wohnfläche durch bestimmte Auflagen vor Ort um 170 Euro verteuert. Der Bund habe durch immer neue technische und energetische Auflagen für einen Kostenanstieg von 400 Euro pro Quadratmeter gesorgt, lauten einige der Ergebnisse.

Die aktuellen Baukosten einer Mietwohnung in Großstädten liegen dem Institut zufolge heute im Schnitt bei 4070 Euro pro Quadratmeter, in Großstädten sogar bei knapp 5000 Euro. Hinzu komme noch der Grundstückspreis, der mit durchschnittlich 900 Euro zu Buche schlage.

Allein der technische Ausbau ist laut Arge seit dem Jahr 2000 um 318 Prozent teurer geworden – größtenteils wegen neuer Effizienz- und Wärmeschutzvorgaben. Wer profitabel Mietwohnungen bauen will, müsse inzwischen 20 Euro oder mehr pro Quadratmeter an Kaltmiete verlangen, sagte Walberg. Für Durchschnittsverdiener ist das kaum bezahlbar.

„Weniger Klimaschutz beim Bau bedeutet Kostenreduktion von bis zu 20 Prozent“

Zinsen steigen, Materialkosten explodieren: Bauen wird in Deutschland immer teurer. Ist weniger Klimaschutz beim Bau die Lösung? Sollte die Politik die hohen Standards

bei Heizungen und Dämmung aussetzen, um den Neubau wieder attraktiver zu machen?

Erstmals forderte die Baubranche deshalb relativ deutlich eine Pause bei immer strengeren Klimaschutzvorschriften sowie finanzielle Förderung nicht nur für den höchsten Effizienzstandard. „Wir müssen vielleicht zurück auf den Effizienzstandard KfW-55, wenigstens für zwei Jahre, um das Bauen überhaupt wieder in Gang zu bringen“, sagte Christian Staub, Vorstand beim Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB). „Wir brauchen eine Aussetzung von erhöhten Energiestandards“, so Staub weiter. Arge-Studienleiter Walberg pflichtete dem bei: „Wir müssen ohne Tabus über Standardsenkungen sprechen.“

Zurzeit gibt es Fördergeld nur für Neubauten nach dem Effizienzhausstandard 40. Dieser soll bis 2025 nach Plänen der Bundesregierung sogar der generelle Neubaustandard werden, also auch ohne Förderung. Ein so hohes Effizienzniveau ist nur zu erreichen mit der Verwendung besonderer Baumaterialien, mit eigener Energieerzeugung und weiteren technischen Ausstattungen wie etwa einer Wärmerückgewinnung.

„Dann werden keine Wohnungen mehr gebaut“

„Wenn die Latte beim Klimaschutz so hoch gelegt wird, dass dadurch die Kostenschraube überdreht wird, dann werden keine Wohnungen mehr gebaut“, warnte die Präsidentin des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel, Katharina Metzger.

Wegen gestiegener Material- und Zinskosten werden immer mehr Projekte abgeblasen. Im März klagten 16 Prozent der Firmen über Stornierungen, wie auch das Münchner Ifo-Institut zu seiner monatlichen Umfrage mitteilte. „Die Situation im Wohnungsbau spitzt sich weiter zu“, sagte Ifo-Forscher Felix Leiss. Viele Projekte rentierten sich nicht mehr, würden verschoben oder gestrichen. „Das Neugeschäft bricht förmlich ein.“

Nun besteht die Sorge, dass vor dem Hintergrund strengerer Standards und fehlender Förderung noch weniger gebaut wird: 43 Prozent der Unternehmen planen in diesem Jahr keinen Neubau mehr. Das Ziel der Bundesregierung lautet weiterhin 400.000 Einheiten pro Jahr, Prognosen zufolge sind in diesem Jahr eher 200.000 bis 250.000 Fertigstellungen zu erwarten.

Das könnte auf längere Sicht sogar auf die Kapazitäten in der Bauwirtschaft durchschlagen, so die Befürchtung. Der Chef der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau), Robert Feiger, warnte, die seit 13 Jahren aufgebaute Kapazität mit gut 210.000 zusätzlichen Bau-Beschäftigten dürfe man „nicht leichtfertig aufs Spiel setzen“. Wer einmal – wie in den Corona-Lockdowns in der Gastronomie – gehe, der sei weg. „Der kommt, wenn man ihn wieder braucht, auch nicht zurück.“

Neben weniger Regulierung und Bauvorschriften fordert die Branche regelmäßig auch mehr Geld vom Staat. Das Verbändebündnis schlug erneut ein Sondervermögen von 50 Milliarden Euro bis 2026 für den Bau von Sozialwohnungen vor. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) betonte auf dem „Wohnungsbau-Tag“

zwar, dass der Bund bereits 14,5 Milliarden Euro bereitstelle, ergänzt durch Mittel der Länder. Doch das reicht aus Sicht der Branche nicht, um die von der Bundesregierung gewünschten 100.000 Sozialwohnungen jährlich zu bauen.