Netzwerk Südbaden

Das regionale Wirtschaftsmagazin

ULMER BIER: DIE JÜNGSTE BRAUEREICHEFIN DEUTSCHLANDS ● LANDWIRTSCHAFT: DREI JUNGE MENSCHEN, DREI HÖFE, EINE HALTUNG ● FÜNF GRÜNDER, FÜNF JAHRE: GESTARTET IN DER PANDEMIE ● FOREVER YOUNG: GEDANKEN ÜBERS JUNGBLEIBEN ● FRANKS SALVIAS: EINE GÄRTNEREI AM RANDE DER STADT ● ROCHE: INTERVIEW ÜBER PHARMAFORSCHUNG ● WALDKIRCH: TRADITION UND DYNAMIK ● ESC IN BASEL: KANTON DE LA CHANSON

9 770262 777279 04

#04/2025
E2014
6,50 Euro

Alles neu

Schwerpunkt Jung

Alte raus, Junge rein

Der Neubau steckt in der Krise. Es fehlen hunderttausende Wohnungen, auch notwendige Infrastruktur- und Gewerbeprojekte kommen nicht voran. Woran liegt das? Eine Suche nach Ursachen und ein Plädoyer für die Um- und Weiternutzung des Gebäudebestands.

Text: Klaus Wehrle

Günstige Hypothekenzinsen unter einem Prozent haben die Baupreise massiv in die Höhe getrieben. Doch lange spielten die Kosten aufgrund des kurzen Zinshebels bei der Projektfinanzierung kaum eine Rolle. Die Branche erlebte eine Preisexplosion, deren Nachwirkungen wir heute unmittelbar zu spüren bekommen. Denn in Kombination mit höheren und zusätzlichen Normen haben sich die Baukosten innerhalb von zehn Jahren nahezu verdoppelt. Das hat es in der Nachkriegszeit so noch nie gegeben, und es ist keine gute Ausgangslage.

Denn die wieder deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen – aktuell liegen sie knapp unter vier Prozent auf zehn Jahre – sind Gift für die Baubranche. Sie stellen die Realisierung vieler Projekte grundsätzlich in Frage, weil sich eine Wirtschaftlichkeit kaum abbilden lässt. Allerdings wirken zugleich marktwirtschaftliche Kräfte: Auf der Kostenseite, vor allem bei den Rohbaugewerken, sehen wir derzeit einen Rückgang. Es bleibt abzuwarten, ob der anhält und welche Auswirkungen daraus entstehen. Fakt ist, dass die Bauwirtschaft in einer massiven Krise steckt. Doch das ist nur ein Teil der Wahrheit.

Der andere: Wir erleben derzeit auch eine Finanzierungskrise. Banken sind bei Bauprojekten sehr zurückhaltend geworden. Das hat zum einen mit einer erheblich verschärften Risikobetrachtung zu tun, die die Kreditinstitute mit einem deutlich schwierigeren Markt begründen. Zum anderen liegt es aber auch daran, dass aufgrund des jetzigen Zinsniveaus die Anlage von Geld wieder Rendite abwirft und mit diesem Geschäft ein geringeres Risiko verbunden ist. Somit haben viele Finanzierungsinstitute derzeit wenig Interesse als Gläubiger in Bauprojekte einzusteigen und wenn, dann nur mit Bereitstellung erheblicher Sicherheiten, welche die Investoren aufbieten müssen. Das hemmt aktuell neben den hohen Kosten und Zinsen zusätzlich die Realisierung von Projekten.

Um Bauvorhaben wirtschaftlich und kalkulierbar umsetzen zu können, braucht es schnelle und schlanke Genehmigungsverfahren. Zu hohe Auflagen und zu viel Bürokratie verteuern die Projekte und machen sie unter Umständen unkalkulierbar. Ein pauschales Behördenbashing ist indes nicht nur falsch, sondern wird der Realität auch nicht gerecht. Es kommt auf die handelnden Personen an. Ich habe mit vielen Menschen, die bei Baurechtsämtern arbeiten, sehr gute Erfahrungen gemacht. Neben der schnellen, agilen und digitalen Bearbeitung kommt es auch auf die Unterstützung der Behörde bei der Beratung von Abweichungen und Befreiungen der Regelwerke an. Damit kann vieles vereinfacht und Geld eingespart werden. Die Behörde wird somit im besten Sinn zum Dienstleistungsunternehmen.

Wesentlicher Kostentreiber sind jedoch nicht die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern Vorgaben aus dem privatrechtlichen Bereich. Hier haben Richterrecht und Verbraucherschutz zu deutlichen Kostensteigerungen geführt. Zum Beispiel beim internen Schallschutz von Gebäuden. Da fordert die Landesbauordnung den Mindestschallschutz ein, der ist aber schon lange nicht mehr anerkannter Stand der Technik. Dafür braucht es den erhöhten Schallschutz, der deutlich mehr kostet. Bei vielen anderen Themen sieht es ähnlich aus. Wenn wir Kosten senken wollen, müssen wir Standards reduzieren.

Auch durch die Optimierung von Planungsabläufen kann Geld eingespart werden. Eine integrale Planung vereinigt sämtliche Planungsdisziplinen und stellt diese gesamthaft auf eine digitale Plattform. Im besten Fall wandern diese Daten dann in computerbasierte Produktionsanlagen, die Bauelemente vorfertigen. Die Verlagerung der Baustelle in die Werkhalle, beziehungsweise zur Produktionsfirma der Bauunternehmen reduziert die Abhängigkeit vom Wetter um ein ›

Fotos: istock / PR

In Deutschland gibt es mehr als 15 Millionen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Um den Traum junger Menschen vom Eigenheim zu ermöglichen, sollte man lieber auf Bestandsbauten schauen, als zu neu zu bauen, findet unser Gastautor Klaus Wehrle.

„Viele Boomer denken über eine Verkleinerung ihrer Wohnsituation nach.“ — Klaus Wehrle

Vielfaches. Außerdem können Bauteile so viel genauer und automatisiert durch Robotertechnik gefertigt werden. Das senkt Personal- und Gesamtkosten. Auf der Baustelle wird dann lediglich montiert und fertiggestellt.

Große Anteile der Baukosten entstehen durch die Qualität der Dämmmaßnahmen und die Kosten für technische Anlagen. Mittlerweile liegen Erfahrungswerte beim Energieverbrauch von Gebäuden in der Nutzungsphase vor. Nach unseren Erfahrungen gibt es ein Optimum finanzieller Aufwendungen im Verhältnis zu tatsächlichen Energieeinsparungen. Dieses entspricht in etwa dem KfW-Effizienzhaus 70 Standard. Volkswirtschaftlich und klimapolitisch sollten wir Maßnahmen in den Blick nehmen, die tatsächlich einen Effekt für den Klimaschutz erzielen, anstatt die Anforderungen für Neubauten zu überdehnen. Die energetische Verbesserung von Bestandsbauten ist deswegen von elementarer Bedeutung, nicht zuletzt auch, weil wir durch Neubauten die aktuellen Flächenbedarfe gar nicht in den Griff bekommen.

Dagegen eröffnet die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum die Möglichkeit hunderttausende Wohnungen in bereits erschlossenen Gebieten zügig umzusetzen. Das ist ein Ansatz, um auch geförderten Wohnraum schnell und klimaorientiert zu schaffen. Allein schon, um gesetzlich fixierte Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen, müssen wir das zwingend betrachten. Neben den Verpflichtungen aus dem Klimaschutz erwächst hier also ein erhebliches Potential. Viele junge Menschen träumen auch heute noch vom Eigenheim. Hier sollte man ebenfalls auf Bestandsbauten schauen. In Deutschland gibt es mehr als 15 Millionen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Viele Boomer denken über eine Verkleinerung ihrer Wohnsituation nach und sind bereit, ihr Haus zu verkaufen. Das bietet vielfältige Chancen für Umnutzung, Aufstockung, oder Anbau, verbunden mit einer energetischen Sanierung des Bestands.

Die Zukunft des Bauens liegt also nicht nur im Neubau. Die Um- und Weiternutzung von bestehenden Gebäuden hat viele Vorzüge: neben den Vorteilen beim Klimaschutz im besten Fall auch niedrigere Kosten und eine veritable staatliche Förderung. ●

Klaus Wehrle ist Architekt in Gutach, Mitglied des sogenannten Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ der baden-württembergischen Landesregierung, Autor des Buchs „Geht doch“ über bezahlbares Wohnen und schreibt jeden Monat für Netzwerk Südbaden.