

Hintergrund

www.klimaseite.info

Blick auf Baugruben, Kräne, Gerüste

Liegt die Baupolitik der neuen Bundesregierung nach wenigen Monaten schon „in Trümmern“, wie der Spiegel in der Ausgabe vom 29.1.2022 unkt? Für solche Negativdiagnosen ist es sicher noch zu früh, aber in diesem Heft sind eine Reihe von Problemen und Schwierigkeiten angesprochen, deren Bewältigung der neuen Regierung einiges abverlangen wird:

Momentan fehlen in der Baubranche etwa 350.000 Fachkräfte, die nicht von heute auf morgen „beschafft“ werden können und es gibt in etlichen Bereichen Liefer- und Materialengpässe. Erschwerend hinzu kommen erhebliche Preissteigerungen bei fast allen Baustoffen (beispielsweise plus 59 % für Bauholz, plus 57 % für Betonstahl) innerhalb eines Jahres.

Die Zahl der Sozialwohnungen ist in den letzten 20 Jahren um etwa die Hälfte von 2,2 Mio. auf 1,1 Mio. gesunken, weil nach 30 Jahren die Sozialbindung erloschen war. Dieser Negativtrend hält bis heute an: Täglich fallen im Schnitt 72 Wohnungen aus der Sozialbindung, Ergebnis einer falschen Baupolitik über Jahrzehnte hinweg. Vor allem in attraktiven Ballungszentren und in den Städten mangelt es an bezahlbarem Wohnraum. In Großstädten wie München haben Stadtregierungen wenig Chancen, die Riesenlücke zwischen Angebot und Nachfrage zu schließen; vor allem, wenn kaum noch städtischer Grund (unter Sozial- und Ökoauflagen) zu vergeben ist und aufgrund der hohen Grundstückskosten. In München sind deshalb Quadratmeter-Mieten unter 12 Euro im Neubau nicht mehr realisierbar, selbst für Wohnbaugenossenschaften nicht.

Das Wohnungsbauziel

Letztes Jahr sind 310.000 neue Wohnungen entstanden, die Bundesregierung will die Quote auf 400.000 pro Jahr steigern, davon 100.000 im sozialen Wohnungsbau, weil hier die Not angesichts exorbitanter Mieten am größten ist. Angenommen, das Ziel wird erreicht, so ist das zunächst eine schlechte Nachricht für den Klimaschutz, da die neuen Gebäude natürlich die deutschen Treibhausgas-Emissionen steigern werden; zum einen aufgrund des Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser und Strom im laufenden Betrieb; zum andern durch die Herstellung von Baustoffen, -materialien und Haustechnik (Stichwort „graue Energie“). Selbst wenn künftig mehr Altbauten energetisch saniert und wärmegeklämt würden, dürfte der Gebäudesektor in den nächsten Jahren auch aufgrund des Neubau-Booms nicht aus den roten Zahlen herauskommen, was die Klimabilanz angeht.

Zweifellos muss der Emissionssektor „Gebäude“ viel mehr als bislang zur Reduzierung der Treibhausgase beitragen, schon qua Gesetz. Die neue Bundesbauministerin Klara Geywitz ist jetzt umso stärker in der Pflicht, als ihr Vorgänger, Minister Seehofer, die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes in dieser Hinsicht ignorierte. Wie im Verkehrsbereich hinterließ die alte schwarzrote Bundesregierung der neuen hier eine nicht unerhebliche Altlast. Das Desaster kam nicht von ungefähr. So wurde unter Bundeskanzlerin Merkel die selbst verordnete Verdopplung der Sanierungsrate von 1 % auf 2 % des Gebäudestandards nicht erreicht und die eigentlich bereits Mitte des letzten Jahrzehnts fällige Steigerung der gesetzlichen Mindestanforderungen im Neubau auf den KfW EH 55 Standard findet sich im Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht wieder. Auch diese Regelung bleibt jetzt also der Ampelregierung und der ersten GEG-Novelle (GEG 2.0) überlassen.

Bis der Bundeswirtschaftsminister im Januar 2022 die Notbremse zog, waren bei der KfW-Förderbank Anträge für energieeffizientes Bauen und Sanieren im Umfang von über 20 Mrd. Euro eingegangen,

allein in den drei Monaten von November 2021 bis zum 20. Januar 2022, 70 % davon für das KfW EH 55 Haus! Eingeplant für 2021 waren allerdings nur 7,2 Mrd. Euro für die gesamte Gebäudeeffizienz. Dennoch sollen jetzt alle eingegangenen Anträge für das KfW Effizienzhaus 55 genehmigt werden, so sie den Förderbedingungen entsprechen. Habeck wies zwar darauf hin, dass dieser Gebäudestandard veraltet und eigentlich nicht förderwürdig ist, musste sich aber dem politischen Druck beugen, nachdem ihm zusätzliche Fördermilliarden zugesichert wurden. Wie oben angesprochen, muss ohnehin weit mehr geschehen, als die Fördertöpfe aufzustocken, wenn bis 2030 laut Klimaschutzgesetz die CO₂-Emissionen der Gebäude um fast die Hälfte verringert werden müssen.

Wärmedämmung und Heiztechnik

Die Wärmeverluste der Gebäudehülle, und damit ein wesentlicher Teil der CO₂-Emissionen, lassen sich verringern durch Fensteraustausch, Wärmedämmung von Außenwänden, Dächern und Kellerdecken. Einen weiteren Beitrag zur CO₂-Reduzierung liefern moderne, effiziente Heizungen. Die Heizkessel sind in Deutschland nämlich durchschnittlich 17 Jahre alt und werden von den Eigentümern oft erst ausgetauscht, wenn sie nach 20 oder gar 30 Jahren endgültig den Geist aufgeben. Darüber hinaus lassen sich die CO₂-Emissionen in erheblichem Umfang verringern, wenn statt Heizöl oder Erdgas erneuerbare Energieträger oder klimafreundliche Fernwärme zum Einsatz kommen.

Energetische Altbausanierung bringt am meisten, wenn zuerst die Häuser hohem Wärmebedarf, die Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz angepackt werden und genau diesen Ansatz verfolgt die EU- Kommission mit ihrem Entwurf der neuen Gebäuderichtlinie. So sollen sämtliche Gebäude in der EU künftig einen „Minimum Energy Performance Standard“ (MEPS) einhalten, bis 2030 müssen sie mindestens der Effizienzklasse F entsprechen.

Die Kostenfrage

Nach einer aktuellen Studie eines Bündnisses aus Mieterbund, Bau- und Immobilienbranche wären bei Neubauten und Altbausanierung nach jetzigem Energie-Standard entsprechend den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes im Gebäudebereich gewaltige Kostenlasten zu schultern, nämlich 150 Mrd. Euro pro Jahr; summiert bis 2045 (dem deutschen Zieljahr für Klimaneutralität) wären das 3,6 Billionen Euro. Die von der Bundesregierung geplanten höheren Anforderungen würden diese Summe noch einmal entsprechend erhöhen. Das bauwirtschaftsnahe Forschungsinstitut „ARGE für zeitgemäßes Wohnen“ schlägt stattdessen niedrigere Energiestandards bei Neubau/Sanierung im GEG 2.0 vor und -mit Blick auf flächenschonendes Bauen- auch eine Umbau-Offensive: Aufstockung von Wohnhäusern, Bürokomplexen, Verwaltungsgebäuden und Supermärkten. Auf diese Weise könnten bis 4,3 Mio. neue Wohnungen entstehen. Während im Neubau durchschnittlich 3.400 Euro pro Quadratmeter zu veranschlagen seien, sind solche Umbauten nach Aussage der Autoren schon für 1.300 Euro/m² möglich, Dachaufstockungen für 2.500 Euro/m².

Der Traum vom Häuschen im Grünen

Hohe Mietkosten führen bereits dazu, dass sich die Städter im Schnitt mit weniger Wohnfläche begnügen als die Landbewohner. Von den insgesamt 19 Mio. Wohngebäuden in Deutschland sind 16 Mio. Einfamilienhäuser mit etwa 150 qm Nutzfläche auf einem 500-Quadratmeter-Grundstück. Aus der Sicht des Klimaschutzes ist der hohe Flächenverbrauch eines Einfamilienhauses samt Garage, gepflasterter Zugang und Terrasse jedoch kontraproduktiv; erst recht, wenn man die Straßenanbindung mitrechnet. Diese Diskussion mag allerdings kaum ein Politiker führen, denn das deutsche EFH mit Garten ist ein ähnlich sakrosanktes Kulturgut, wie das deutsche Automobil. Der Diskurs über die negativen Auswirkungen bei Realisierung dieser Wohnträume käme einem Kulturkampf gleich, meint der Architekturprofessor Wilfried Wang in einem Beitrag (s.u.). Etwas mehr

als ein Drittel der Deutschen -28,7 Mio. Menschen- wohnten in einem Einfamilienhaus (EFH) und nach Umfragen gäbe es weitere 25 Mio. Deutsche, die so wohnen wollen. Demnach möchten sogar junge Leute in der Mehrzahl nicht in einer Stadt, das heißt in einem Mehrfamilienhaus (MFH), leben. Wang beschreibt die Folgen so: „Entstünde in den nächsten acht Jahren konstant die gleiche Zahl an Einfamilienhäusern pro Jahr, nämlich etwa 90.000, dann würde eine Fläche entsprechend dem bebauten Teil Berlins verbraucht werden (489 km²) und dabei hätten erst 2,88 von den potenziellen 25 Millionen Menschen ihren Traum verwirklicht.“

Versiegelung und Flächenverbrauch durch Gebäude und Verkehrswege sind ungelöste Probleme. Das Bundesumweltministeriums schlug 2016 als bis 2030 zu erreichendes Ziel 2030 einen max. täglichen Flächenverbrauch von 20 ha vor, aber davon sind wir weit entfernt. 2018 waren es noch 56 ha, also ein Mehrfaches. Hier haben Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung durchaus Hebel in der Hand, indem sie etwa eine höhere Dichte und Geschossigkeit bei Neubaugebieten (also MFH statt EFH) in den Bebauungsplänen festlegen. Das bundesweit gültige Baugesetzbuch lässt außerdem die Festlegung von Erneuerbaren Energien oder Wärme Kraft-Wärme-Kopplung in Bebauungsplänen zu, aber Städte und Gemeinden können bei der Energieversorgung auch den Weg über kommunale Satzungen, etwa eine Fernwärmesatzung, gehen. Solange es keine anderen gibt, sollten die vorhandenen Klimaschutz-Instrumente auch eingesetzt werden. (rk)

Quellen:

„Die Altbau-Falle“, Alexander Jung, Der Spiegel 5/29.01.2022

„Altbausanierung kosten Billionen“, www.tageschau.de, 17.02.2022

„Der entscheidende Kampf um das Einfamilienhaus“, Wilfried Wang, Journal der Künste 17/Januar 2022