

Ans Ganze denken

Deutschland braucht bezahlbaren, nachhaltigen Wohnungsbau, der sich am Gemeinwohl orientiert. Doch die steigenden Kosten gefährden ausgerechnet solche Projekte. Wie kann es trotzdem klappen?

VON LAURA WEISSMÜLLER

Unter zehn Euro Miete pro Quadratmeter – das klang schon im zurückliegenden Jahr wie eine Ankündigung, die kaum zu halten war. Schließlich sollten die Wohnungen nicht irgendwo, sondern in der teuersten Stadt Deutschlands entstehen. Mitten in München und dann auch noch in einem Holzneubau, sprich einem ökologisch nachhaltigen Gebäude. Als „Miet-Wunder“ wurde dieses „Haus für München“ denn auch im vergangenen Sommer noch bezeichnet.

Es wird nicht kommen, das Wunder. Genauso wenig wie das Gebäude mit 50 Mietwohnungen, die ein Mietshäuser-Syndikat ebenfalls auf dem Kreativquartier in München bauen wollte und dem die Stadt wie dem Investor des „Hauses für München“ das Baugrundstück zu günstigen Konditionen im Erbbaurecht vergeben wollte. Die Bauherren traten von ihrem Vorhaben zurück und gaben die Grundstücke in Bestlage wieder ab.

Was gerade in München passiert, lässt sich vielerorts beobachten. Junge Genossenschaften und Bauherren, die bezahlbare Mieten in ihren Häusern anbieten wollen und einen ökologischen Anspruch haben, können ihre Projekte nicht mehr oder nur mit schmerzhaften Abstrichen realisieren, weil die Kosten für Bauen, Energie und Kredite so stark gestiegen sind. Dabei ist es genau das, was Deutschland mehr denn je braucht: bezahlbaren Wohnraum, der mit den Klimazielen vereinbar ist. Die Regierung hat ihn sich sogar selbst verordnet.

„Die Rahmenbedingungen, die wir kannten, werden aktuell total infrage gestellt“, sagt Markus Sowa von der Genossenschaft Kooperative Großstadt, die in München bereits mehrere Häuser realisiert hat und im Augenblick in Freimann baut. Bisher habe man gewusst, dass die Rechnung aufgehe, solange man keine „grobe Schnitzer“ mache, so Sowa. Das sei nun nicht mehr der Fall. Auch das Mietshäuser Syndikat in Freiburg, das bisher 180 Projekte im Bestand realisiert hat und dessen Ziel es ist, Häuser dem Immobilienmarkt zu entziehen und dauerhaft „sozialen und bezahlbaren Wohnraum für alle“ zu schaffen, sieht „wenig optimistisch“ in die Zukunft. Mehrere ihrer Initiativen, die wie in München bereits die Zusage für einen günstigen Baugrund hatten, mussten ihr Grundstück wieder zurückgeben. Sie konnten sich ihr Vorhaben schlicht nicht mehr leisten.

„Die Gefährdung durch die gestiegenen Baukosten betrifft die gesamte Baubranche, aber bei den gemeinnützigen Projekten fehlt der Puffer“, sagt Frauke Burgdorff. Sie ist seit 2019 Stadtbaurätin in Aachen und kennt die Akteure der gemeinwohlorientierten Szene gut, hat sie doch vor ihrem Amt eine Agentur für Kooperative Stadtentwicklung aufgebaut, die in ganz Deutschland für Kommunen und Wohnungsunternehmen tätig war. Renditeorientierte Immobilienentwickler können ihre Gewinnerwartungen kürzen, gemeinwohlorientierte Akteure haben diesen Spielraum nicht – schlicht weil sie schon vorher mit dem Ziel, die Kostenmiete gering zu halten, kalkuliert hatten. Gleichzeitig können und wollen die Genossenschaften weder die Mieten in ihren Häusern stark erhöhen noch die Kosten für die Genossenschaftsanteile, weil das mit ihrem sozialen Anspruch nicht vereinbar ist. „Es könnte eine Stunde der gemeinwohlorientierten Stiftungen sein“, so Burgdorff. Und auch eine, in der sich die einzelnen Projekte stärker miteinander vernetzen, um sich in der Krise gegenseitig zu unterstützen – statt sich in Konkurrenz untereinander um die besten Grund-

stücke „schön zu hungern“.

Gleichzeitig fordert Burgdorff „eine neue Diskussion über das kleine g“, wie sie die Gemeinnützigkeit nennt, damit Initiativen, die dauerhaft bezahlbaren nachhaltigen Wohnraum schaffen wollen, von der öffentlichen Hand besser unterstützt werden können. „Das ist die einzige Chance, zwischen dem Töpfchen und dem Kröpfchen zu unterscheiden.“ Mit anderen Worten: Was beim Umgang mit dem Boden immer besser funktioniert – die Richtigen zu fördern – , weil sich die Kommunen davon verabschiedet haben, ihre Flächen nach dem Höchstpreis zu verkaufen und stattdessen überlegen, welches Konzept für den Ort am besten ist, müsste jetzt bei den Finanzierungskosten versucht werden. „Das ist die nächste Schraube, die wir haben“, sagt die Stadtbaurätin Burgdorff.

Städte wie München haben schon reagiert und bei den Förderungen vom München Modell und dem geförderten Wohnungsbau „eine Schippe draufgelegt“, wie Markus Sowa das formuliert, wodurch die Rechnung für die Genossenschaft wieder aufgeht. Nun wird an der Isar darüber nachgedacht, wie die gestiegenen Baukosten auch im Konzeptionellen Mietwohnungsbau durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden könnten. Etwas ähnliches gibt es bereits in Sachsen.

Benedikt Altrogge von der Gemeinschaftsbank fällt noch mehr ein, was die öffentliche Hand tun kann, damit die Kostensteigerung nicht die besten Wohnprojekte zu Fall bringt. Zum Beispiel für wirtschaftlich schwächere Menschen die Genossenschaftsanteile zu übernehmen oder die Erbpachtzinsen für das Grundstück zu senken oder auch von den Genossenschaften für die Bewerbung um ein Grundstück kein komplett fertiges Konzept zu verlangen, was schnell mal mehrere Zehntausend Euro kostet und für alle, die grundstücksmäßig leer ausgehen, ein tiefes Loch in die Genossenschaftskasse schlägt. Trotzdem blickt der Banker erstaunlich optimistisch in die Zukunft, was gemeinwohlorientierten Wohnungsbau angeht. Die GLS-Bank finanziere mehr denn je solcher Bauprojekte. Betrug das Volumen für das Neukreditgeschäft vor zehn Jahren noch 25 Millionen Euro pro Jahr bei seiner Bank, waren es 2022 mit 350 Millionen Euro schon mehr als zehn Mal so viel, dieses Jahr rechnet Altrogge mit einer halben Milliarde. „Je größer der Druck auf den Wohnungsmarkt ist, desto mehr beschäftigen sich die Menschen mit Alternativen.“ Viele landen dann bei Genossenschaften, weil deren Konzept verspricht, die ewige Mietpreissteigerung zu durchbrechen und die Spekulation mit Wohnraum zu beenden. Sobald die Quote von Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt deutlich steige, werde auch der Immobilienmarkt ruhiger werden, prognostiziert Altrogge.

Weil das noch etwas dauern dürfte, überlegen sich Bauherren wie die Kooperative Großstadt, wie sie noch günstiger bauen können. Ein Faktor ist die Wohnungsgröße. Häuser wie San Riemo und Wagnis-Art in München oder das Integrative Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt in Berlin haben gezeigt, wie sich Wohnungsgrößen reduzieren lassen, ohne dass es bei Bewohnern zu Platzangst kommen muss. Etwa indem es gemeinschaftlich genutzte Gästezimmer im Haus gibt, indem die Wohnungsgrundrisse flexible Nutzungen zulassen oder auch indem Gemeinschaftsräume Funktionen übernehmen, die dann der einzelne nicht mehr in seiner Wohnung braucht. Wenn man dadurch auf 25 Quadratmetern pro Person genauso gut wohnen kann wie auf 33, kompensiert das nicht nur die gestiegenen Kosten, sondern hilft auch der Umwelt.

„Man kann sich viel Quatsch abgewöhnen, wenn man nicht so viel Geld hat,“ sagt Florian Nagler auf die Frage, ob die Krise am Bauproduktmarkt nicht am Ende vielleicht auch eine Chance ist, Stichwort Ressourcenverbrauch, Flächenfraß und Müllproduktion. Und das, obwohl die aktuellen Rahmenbedingungen sein „Münchner Miet-Wunder“ zu Fall gebracht haben – Nagler hatte den Holzneubau für den privaten Investor Euroboden entworfen. Der Münchner Architekt ist Vorreiter im Ein-

fachen Bauen und kritisiert die Gesetzesvorgaben und Normen, die das unmöglich machen. „Es ist eine Illusion, dass wir ständig Standards hochschrauben und denken, dass es trotzdem günstiger wird. Wir müssen von unseren Ansprüchen Abstand nehmen, sonst wird es nicht klappen.“ Das bedeutet für ihn aber nicht, dass es in deutschen Häusern bald ungemütlich wird. „Wir haben völlig überzogene Baustandards“, so der Architekt. Das zeige auch der Vergleich zu europäischen Nachbarländern. Muss hierzulande eine Decke 40 Zentimeter stark sein, reichen in Frankreich 20 Zentimeter – unter den gleichen konstruktiven Bedingungen. Eine normale Wohnungstrennwand hat in Deutschland 125 Millimeter, in Frankreich sind es nur 50 Millimeter. Schallschutz, Wärmedämmung, Haustechnik, Bauen im Bestand statt als Neubau – Florian Nagler sieht gewaltiges Einsparpotenzial: „Wir könnten die Hälfte der Ressourcen sparen. Natürlich würde es dadurch auch viel günstiger.“

Preiswerter und gleichzeitig nachhaltiger würde das Bauen aber auch, wenn man ganzheitlich denkt. Erstens bei den Baumaterialien. Da sind in der Regel immer noch die die billigsten, die am schlechtesten für die Umwelt sind. „Man müsste den kompletten Lebenszyklus eines Produkts in den Blick nehmen und untersuchen, welche Umweltschäden es über den gesamten Zeitraum hat“, sagt die Bauingenieurin Lamia Messari-Becker. Das sei nicht nur die nachhaltigste Form zu planen, sondern würde auf die Dauer auch „eine Öko-Routine“ erzeugen, die nachhaltige Baumaterialien preiswerter werden lässt.

Außerdem plädiert die Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen vehement für eine quartiersübergreifende Planung. „Die Politik schaut sich immer nur das einzelne Gebäude an, dabei müsste sie im Quartier denken“, sagt Messari-Becker. Im Quartier könne man schließlich viel bessere Verträge mit Handwerkern und kommunalen Unternehmen abschließen, man könnte den Bestand besser umbauen und seriell sanieren, aber auch erneuerbare Energien gemeinsam produzieren lassen. Schließlich könnte man das Viertel resilienter gegen den Klimawandel machen und durch ein gemeinsames Mobilitätskonzept die Flächen ganz anders nutzen. „Wenn ich das verinnerliche, kann ich pro eingesetzten Euro mehr sanieren, mehr CO₂ einsparen und Stärke am Ende auch noch die soziale Kraft der Quartiere.“

Bessere Quartiere für weniger Geld. Das klingt fast wie ein Wunder. Deutschland bräuchte es.