

## WOHNUNGSBAU

# Bauen wird immer teurer – ein Investor zeigt, wie es anders geht

von: Silke Kersting  
Datum: 16.08.2023 10:36 Uhr

Ein Mix aus Problemen verhindert den Bau von dringend benötigten neuen Wohnungen in Deutschland. Ein Unternehmer schildert, wie er dem Trend trotzt.

**Berlin.** Wie viele Investoren steht Projektentwickler Martin Koch mit seinen aktuellen Bauprojekten vor einem Problem. Die Zahlen passen einfach nicht zueinander. Aktuell realisiert Koch drei Neubauten in Trier, mit jeweils 20 Sozialwohnungen, für die eine Mietobergrenze von 6,80 Euro pro Quadratmeter netto kalt gilt.

Bei dem aktuellen Kosten- und Zinsniveau lassen sich Projekte aber nur wirtschaftlich rechnen, für die später gut und gerne 17,50 Euro Miete pro Quadratmeter verlangt werden. Diese Höhe nennt die Forschungseinrichtung Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) in Kiel. Koch, geschäftsführender Gesellschafter der Mainzer Imprinzip GmbH & CO. KG, spricht sogar von einer Miete in Höhe von 20 Euro. „Wer soll diese Mieten bezahlen?“, fragt der Investor.

Jedoch: Die Situation ist nicht hoffnungslos. Es gibt Wege, die Baukosten zu senken und bezahlbare Mieten zu ermöglichen. Dafür müssen Bauherren allerdings kreativ werden.

## **Erstens: Fördermittel für den Wohnungsbau beantragen**

So mühsam und kostenintensiv die Antragstellung ist: Auf staatliche Fördermittel könne beim Bau von Sozialwohnungen nicht verzichtet werden, erklärt Koch. Für Fördermittel braucht es allerdings den Effizienzhaus-Standard EH40 sowie ein zusätzliches Qualitätssiegel für mehr Nachhaltigkeit beim Bau. Wird lediglich der gesetzliche Mindeststandard EH 55 eingehalten, dann gibt es keine Fördermittel.

Gebäude nach EH-40-Standard benötigen höchstens 40 Prozent der Energie, die ein gesetzlich definiertes Standardhaus nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) benötigt, Gebäude nach EH-55-Standard benötigen 55 Prozent der Energie.

Koch hält den EH-40-Standard für einen Kostentreiber, ohne dass sehr viel mehr Energie eingespart wird. Die Mehrkosten für EH 40 im Vergleich zu EH 55 beziffert er unter Einbeziehung des Wohnflächenverlusts allerdings auf acht bis zehn Prozent. Die Wohnfläche wird kleiner, weil die Wände dicker werden.

Energetisches Bauen

## Förderung für effizientes Bauen

### Effizienzhaus-Stufen und Förderung im Überblick

| Effizienzhaus (EH)                | Primärenergiebedarf | Transmissionswärmeverlust | Maximale Kredithöhe je Wohneinheit <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------------|---|
| EH40                              | 40 %                | 55 %                      | 120.000 €   20 %                                |
| <b>EH40 EE-Klasse<sup>1</sup></b> | <b>40 %</b>         | <b>55 %</b>               | <b>150.000 €   25 %</b>                         |
| EH55                              | 55 %                | 70 %                      | 120.000 €   15 %                                |
| <b>EH55 EE-Klasse<sup>1</sup></b> | <b>55 %</b>         | <b>70 %</b>               | <b>150.000 €   20 %</b>                         |
| EH70                              | 70 %                | 85 %                      | 120.000 €   10 %                                |
| <b>EH70 EE-Klasse<sup>1</sup></b> | <b>70 %</b>         | <b>85 %</b>               | <b>150.000 €   15 %</b>                         |
| EH85                              | 85 %                | 100 %                     | 120.000 €   5 %                                 |
| <b>EH85 EE-Klasse<sup>1</sup></b> | <b>85 %</b>         | <b>100 %</b>              | <b>150.000 €   10 %</b>                         |

Die höhere Förderung für die Erneuerbare-Energien-Klasse kann in Anspruch genommen werden, wenn im Zuge der Sanierung zum Effizienzhaus eine neue Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien eingebaut und damit mindestens 65 % des Energiebedarfs des Gebäudes gedeckt wird.

HANDELSBLATT

1) Erneuerbare-Energien-Klasse;  
2) plus Tilgungszuschuss • **Quelle:** KfW

Für das ebenfalls erforderliche Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude (QNG) kalkuliere man mit Mehrkosten in Höhe von knapp 100.000 Euro für das Projekt – wegen höherer Planungs- und Umsetzungskosten, umfangreicher Dokumentationspflichten und der späteren Bescheinigung.

## **Zweitens: Flexibilität bei den Wohnungsgrößen, keine Tiefgarage**

Von der Idee, stärker in Serie über vorgefertigte Module zu bauen, hält Koch nicht viel. „Davon haben wir uns verabschiedet“, sagt er. Es gebe dafür überhaupt keine Grundstücke. Grundstücke seien Mangelware und zudem extrem teuer. „Deswegen müssen sie optimal genutzt und bebaut werden, um möglichst wenig Fläche zu verschwenden. Modulbauten sind da nicht geeignet.“

Zudem seien die Vorgaben bei Wohnungsgrößen von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. „Eine sozial geförderte Vierzimmerwohnung darf in Rheinland-Pfalz nicht größer als 90 Quadratmeter sein“, sagt Koch. Gegebenenfalls etwas größer, wenn es keinen Keller, dafür aber einen Abstellraum gibt.

In Baden-Württemberg gebe es wiederum andere Richtlinien und auch Nordrhein-Westfalen und Hessen hätten ihren eigenen Weg gewählt.

„Unsere Häuser haben deswegen nur sehr wenige tragende Wände“, erklärt Koch. „So können wir die Grundrisse sehr flexibel den Vorgaben der verschiedenen staatlichen Geldgeber anpassen.“ Lediglich bei den Bädern versuche man über Vorfertigung Kosten einzusparen, das lohne sich.

Koch rät dazu, auf Keller sowie Tiefgaragen zu verzichten. Der Bau sei extrem teuer und könne inzwischen 40.000 Euro pro Pkw-Stellplatz erreichen, sagt Koch. Wie viel Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten sind, sei nicht einheitlich, häufig aber zu hoch dimensioniert. „Unsere Erfahrung ist: Wenn für eine Wohneinheit durchschnittlich 0,7 bis 0,8 Stellplätze vorgehalten werden, ist das ausreichend.“

## **Drittens: Beim Wohnungsbau auf DIN-Normen verzichten**

„Vor jedem Projekt reden wir mit dem Handwerksmeister und überlegen, wie wir den Bau vereinfachen können“, sagt der Mainzer Investor. „Ziel ist es, manche DIN-Normen über Bord zu werfen.“ Die nicht staatlichen Regelungen, die der Standardisierung von Produkten dienen, gehören zu den Kostentreibern im Wohnungsbau.

Eine Reihe von Normen müssen eingehalten werden, weil die Bauminister der Länder sie in ihre Bauordnungen aufgenommen haben. Dabei geht es vor allem um die Sicherheit von Bauwerken, etwa den Brandschutz.

Was darüber hinaus jährlich an neuen Normen auf den Markt komme, hält Koch für „eine Zumutung“. Aus seiner Sicht könne darauf verzichtet werden, stets die neueste Technik zu verbauen, die häufig sehr teuer sei. „Immer höhere Standards zu setzen ist einfach Nonsens.“

### *Bauprojekt in Trier*

Koch realisiert drei Neubauten in Trier, mit jeweils 20 Sozialwohnungen, für die eine Mietobergrenze von 6,80 Euro pro Quadratmeter netto kalt gilt.

---

DIN-Normen sollen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Das heißt: Wer später wegen eines Mangels in Rechtsstreitigkeiten gerät, aber die DIN-Normen eingehalten hat, kann für sich in Anspruch nehmen, das Bauwerk im Einklang mit den anerkannten Regeln der Technik errichtet zu haben. Koch sagt, sein Unternehmen versuche sich abzusichern, indem er in den Baubeschreibungen darauf verweise, nicht die neueste Technik zu verbauen. Die Käufer müssten akzeptieren, nicht auf dem neuesten Stand zu sein.

Das Problem, das auch Koch sieht: DIN-Normen nicht anzuwenden, könne sich nicht jeder Investor leisten. Investoren, die später Eigentumswohnungen verkauften, würde er nicht dazu raten. Bei möglichen späteren Rechtsstreitigkeiten sei man eher auf der sicheren Seite, wenn die neuesten DIN-Normen angewandt würden, da so gut wie jeder Sachverständige darauf achte.

### **Viertens: Regelmäßig gegensteuern**

Die Kostensteigerungen seien so immens, dass sein Team mittlerweile alle drei bis vier Monate zusammensitze und überlege: „Wohin entwickeln sich die Preise, wo müssen wir uns anpassen?“, erzählt Koch. „In den vergangenen drei Jahren haben sich die Baukosten um 35 Prozent erhöht“, sagt er. „Wenn das so weitergeht, wird bald niemand mehr bauen.“

Für die Bundesregierung sind das schlechte Aussichten. SPD, Grüne und FDP waren angetreten, jährlich 400.000 Wohnungen zu schaffen, davon 100.000 im sozialen Wohnungsbau. Doch die Regierung bleibt weit dahinter zurück.

2022 wurden nach Zahlen des Statistischen Bundesamts 295.300 Wohnungen fertiggestellt. Für die nächsten Jahre rechnet der Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft GdW mit abnehmenden Zahlen bis zu nur noch 200.000 Wohnungen jährlich.

**Erstpublikation: 14.08.2023, 10:59 Uhr.**

---

© 2020 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG  
Verlags-Services für Werbung: [www.iqm.de](http://www.iqm.de) (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: Content Sales Center | Sitemap |  
Archiv  
Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste GmbH | Verzögerung der  
Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.