



Im größten Lüneburger Neubaugebiet Hanseviertel III gibt es noch viel zu tun. Doch die Bautätigkeit dürfte schon bald deutlich sinken.

Foto: t&w

Flaute beim Wohnungsbau

VON WERNER KOLBE

Lüneburg. Die Bundesregierung hatte sich ein Ziel gesetzt: Pro Jahr sollen rund 400.000 neue Wohnungen gebaut werden, davon 100.000 Sozialwohnungen. 18 Monate nach der Ankündigung entpuppt sich das Ziel quasi als unerreichbar. Was bremst den Wohnungsbau – die stark gestiegenen Bauzinsen oder das neue Heizungsgesetz? „Beides“, sagt Dr. Susanne Schmitt. Die Direktorin des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) ist im Rahmen ihrer Sommertour nach Lüneburg gekommen und besucht die Lüneburger Wohnungsbau GmbH (Lüwobau).

Schmitt wird konkret: „Das Heizungsgesetz, das noch verabschiedet werden muss, ist nur ein Grund. Aber es wird noch ein weiterer hinzukommen: Die EU arbeitet an einer Gebäudeeffizienzrichtlinie.“ Diese Richtlinie hat es in sich: Ab 2030 müssten generell alle neuen Gebäude als Nullemissionsgebäude errichtet werden. Bis spätestens 2050 müssten alle Gebäude zu Nullemissionsgebäuden werden. Um diese Ziele zu erreichen, müssten allein in Deutschland Jahr für Jahr 261 Milliarden Euro investiert werden“, sagt Schmitt. Schon jetzt würden viele Bauvorhaben wegen der hohen Zinsen

Immer wieder neue Gesetze lähmen den Neubau von dringend benötigtem Wohnraum. Damit hat auch die Lüwobau zu kämpfen

„Wir können nur bis zu einer bestimmten Summe mitbieten. Fondsgesellschaften haben da ganz andere Möglichkeiten.“

Heiderose Schäfke
Lüwobau-Geschäftsführerin

und der stetig steigenden Baukosten zurückgestellt. „Ich rechne für 2024 und 2025 mit einer Delle im Wohnungsbau in Deutschland“, sagt Schmitt.

Schon jetzt sei es kaum noch möglich, günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Baukosten werden aber nicht nur von den zwischenzeitlich extrem gestiegenen Materialkosten und dem Fachkräftemangel angeheizt, sondern schon lange auch von den vielen Bauvorschriften, die sich zu schnell zu stark ändern.

Das bestätigen auch Lüwobau-Geschäftsführerin Heiderose Schäfke und der Technik-Leiter Henning Müller-Rost. Das Tempo der Änderungen von Vorschriften macht serielles Bauen fast unmöglich. Müller-Rost nennt ein Beispiel dafür: „Wir haben im Hanseviertel vier Wohnblöcke gebaut. Generell rechnet er mit drei bis vier Jahren von der Planung bis zur Bauabnahme eines Projektes. „Genau diesen Haustyp darf ich heute aber aufgrund neuer Vorschriften so nicht mehr bauen.“

„Früher“, erzählt er, „reichten im Prinzip ein Architekt und ein

Statiker aus, um ein Haus planen zu können. Heute benötigt man 16 bis 17 Ingenieure für Bereiche von der Elektrik bis hin zur Heizungstechnik.“ Das treibt die Kosten in die Höhe.

Hohe Investitionen mit kurzer Halbwertszeit

Kosten, die es Unternehmen wie der Lüwobau besonders schwer machen. Zwischen 2008 und 2017 wurden 30 bis 40 Millionen Euro in die Sanierung einiger Bestandswohnungen investiert. Doch diese Wohnungen müssten heute schon wieder energetisch nachgerüstet werden, betont Heiderose Schäfke. Mieten von 6,10 bis 8 Euro pro Quadratmeter seien für viele Mieter noch zumutbar. „Wir sind ein sozial agierendes Unternehmen. Wir wollen unsere Mieter nicht bluten lassen“, sagt Schäfke. Und erläutert noch andere Probleme bei den Modernisierungen: „Die Mieter müssen für die Zeit der Baumaßnahmen ja eine andere Unterbringungsmöglichkeit haben.“ Sollte es nicht anders gehen, werde eben abgewartet.

Schmitt will sich dafür einsetzen, dass künftig gezielt sozial aufgestellte Unternehmen Bauförderungen erhalten und nicht auch große, private Unternehmen und Fondsgesellschaften. Dabei könnten auch Städte und Gemeinden eine wichtige

Rolle spielen: „Wir fordern, dass Kommunen Grundstücke an solche Unternehmen günstig abgeben dürfen.“

Auf dem Weg zu weniger Bauvorschriften gebe es aber auch positive Entwicklungen: „Minister Olaf Lies hat uns mitgeteilt, dass er die Stellplatzregelung entschärfen will.“ Künftig soll also nicht mehr ein Stellplatz pro Wohnung vorhanden sein, sondern 0,5 oder 0,6. Das würde die Lage auf dem Grundstücksmarkt entspannen. Entspannung von anderer Seite könnte es auch geben: Viele Immobilienbesitzer können sich wegen des geplanten Heizungsgesetzes und der hohen Energiekosten Modernisierungen nicht leisten. Die Preise für unsanierte Häuser sinken daher in vielen Regionen stark.

Wäre das auch eine Chance für die Lüwobau? „Sie können sicher sein, dass wir den Markt genau beobachten“, sagt Schäfke. Aber es müsste schon ein Mehrfamilienhaus sein. Und dann wäre da ja noch die private Konkurrenz: „Wir können nur bis zu einer bestimmten Summe mitbieten. Fondsgesellschaften haben da ganz andere Möglichkeiten.“

Dennoch ist Schäfke optimistisch: „Die Lüwobau hat kürzlich ihren 100. Geburtstag gefeiert. Und sie wird auch noch ihren 200. Geburtstag feiern.“