

Wohnungsbau in Deutschland: Der steinige Weg zum Niedrigstenergiehaus

Residential construction in Germany:
the rocky road to low-energy housing

Jakob Schoof

Am Ende ging alles ganz schnell. Nach monatelangem Hin und Her einigten sich Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat im Herbst 2013 binnen weniger Tage auf eine Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Möglicherweise hatten die seitens der Europäischen Union drohenden Strafzahlungen den Politikern Beine gemacht; vielleicht war auch das Konfliktpotenzial zwischen den Parteien nach überstandener Bundestagswahl ausgeschöpft. Doch trotz der schlussendlichen Eile kam die Einigung reichlich spät. Als »EnEV 2012« war die Energieeinsparverordnung ursprünglich geplant gewesen; bis Januar 2013 hätte sie nach dem Willen der EU in Kraft treten sollen, um die Vorgaben der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) von 2010 in nationales Gesetz umzusetzen. Die knapp eineinhalbjährige Verspätung ist indessen nicht nur auf parteipolitische Strategiespiele zurückzuführen. Vielmehr ist die künftige Entwicklung der Energiestandards für Gebäude in Deutschland so umstritten wie lange nicht mehr. Die neue EnEV sieht nun eine 25%ige Senkung des zulässigen Primärenergiebedarfs bei Neubauten in Deutschland zum 1. Januar

2016 vor. Bis dahin haben Wohnungsbauunternehmen und Planer Zeit, sich in Ruhe auf die neuen Standards einzustellen. Insgesamt werden die energetischen Anforderungen an Neubauten damit seit Einführung der EnEV 2009 fast sieben Jahre lang unverändert geblieben sein. Dennoch betonen Wohnungswirtschaft und Architektenkammern unisono, diese weitere Verschärfung sei wirtschaftlich untragbar. Wir müssten noch weit mehr tun, behaupten hingegen Umweltschutzverbände und einige Forschungsinstitute. Womöglich haben in diesem Streit beide Seiten recht. Denn bis 2021 soll der Niedrigstenergiestandard europaweit zur Norm bei Neubauten werden. Dieser entspricht recht genau dem derzeitigen KfW-40-Standard, wie das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) in einer Studie festgestellt hat. Anders gesagt: Das derzeitige EnEV-Niveau müsste in den kommenden sieben Jahren um weitere 60 Prozent verschärft werden, um den Vorgaben der EU zu entsprechen. Nur: Ist dies überhaupt finanzierbar? Würde dabei womöglich der kostengünstige Wohnungsbau auf der Strecke bleiben? Gibt es Pilotvorhaben, die jetzt schon die

künftigen Energiestandards vorwegnehmen, und wie steht es um deren Wirtschaftlichkeit? Nicht zuletzt: Kommt bei der derzeitigen, allein durch Klimaschutzziele und Kosten bestimmten Diskussion womöglich die Qualität in Architektur und Städtebau unter die Räder?

Bauboom oder Rückkehr zur Normalität?

Bezogen auf den Gesamtbestand von rund 40 Millionen Wohnungen, ist der Neubau in Deutschland lediglich ein Nebenschauplatz – das gilt für den Klimaschutz, aber auch für die Investitionstätigkeit. Die Neubauten, die Bauherren hierzulande in den kommenden 35 Jahren errichten, werden bis 2050 nur 20 bis 30 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes ausmachen. Der große Rest steht bereits heute. Zwar ist der Wohnungsbau nach jahrelanger Flaute wieder im Aufschwung – am Tiefpunkt 2009 wurden 136 000 Wohneinheiten fertiggestellt, 2016 sollen es nach Berechnungen des ifo-Instituts wieder 245 000 sein. Doch statt eines Booms bedeutet dies eigentlich nur die Rückkehr zur Normalität: Gemessen an der Bevölkerungszahl, werden in Deutschland noch immer weniger Wohnungen neu gebaut als im europaweiten Durchschnitt.

Der Wohnungsbau als Politikum

Dennoch ist der Wohnungsbau hierzulande unversehens zum Politikum geworden, und das hat mit der zunehmenden Polarisierung zwischen Schrumpfs- und Wachstumsregionen zu tun. Vor allem in den großen Metropolen fehlen Tausende neuer Wohnungen. Gleichzeitig investieren immer mehr Anleger in die Immobilienmärkte der Ballungsräume und treiben die Preise nach oben. Im ländlichen Raum stehen hingegen immer mehr Wohngebäude leer. Vor diesem Hintergrund leuchtet es ein, dass ein einheitlicher, für alle geltender Mindeststandard für Neubauten auf Widerstände stoßen muss: Den einen erscheint er unbezahlbar, während er an-

dernorts (mangels vorhandener Neubautätigkeit) ins Leere läuft. Ein näherer Blick auf die Stellungnahmen zur EnEV offenbart eine heterogene Mischung aus realen und vorgeschobenen Interessen: Die Immobilienwirtschaft mahnt die Sozialverträglichkeit staatlicher Anforderungen an. Aufgrund der ständig steigenden Energie-, Brand- und Schallschutzanforderungen seien heute selbst in strukturschwachen Gegenden Neubaumieten von 8,50 bis 9 €/m² erforderlich, damit sich die Investition rechne. Die Architektenkammern sehen durch die ständig steigenden Anforderungen die konstruktive Vielfalt im Wohnungsbau gefährdet; vor allem »nachhaltige Dämmstoffe« hätten aufgrund ihrer schlechteren Dämmwirkung immer seltener eine Chance. Einigkeit zeigen die Akteure indessen beim Ruf nach höheren Fördergeldern: Das Prinzip des »Förderns statt Forderns« hätte sich bewährt, schrieb die Architektenkammer im Vorfeld der EnEV-Novellierung. Die Fördermittel für energieeffiziente Neubauten sollten weiter erhöht werden, während die Verschärfung der gesetzlichen Mindeststandards ein großer Fehler sei.

Können wir uns Klimaschutz noch leisten?

Es gibt aber auch Indizien, die die Mär vom unbezahlbaren Klimaschutz im Wohnungssektor zweifelhaft erscheinen lassen. Im Jahr 2011 wurden über 40% aller Wohnungsneubauten von der KfW gefördert, was bedeutet, dass ihr Primärenergie-niveau mindestens 30% besser war als von der EnEV gefordert. Viele Wohnungsbauunternehmen und selbst ganze Städte und Regionen haben sich sogar den Passivhausstandard auf ihre Fahnen geschrieben. Woher rührt nun diese scheinbare Widersprüchlichkeit? Sie liegt zum einen an der Vielfalt der Akteure, aber auch an der Unterschiedlichkeit der regionalen Wohnungsmärkte. Baugruppen und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften haben nun einmal andere Renditevorstellungen als Im-

- 1 Wohngebäude »Open House« in Hamburg-Wilhelmsburg (Passivhaus) ARGE Onix, Groningen/Kunst + Herbert, Hamburg
- 2 Siebengeschossige Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise in Berlin (KfW-40-Standard) Kaden Klingbeil Architekten, Berlin
- 3 Geförderter Wohnungsbau in Ansbach (KfW-40-Standard; gefördert im Rahmen des Modellbauvorhabens e%) Deppisch Architekten, Freising

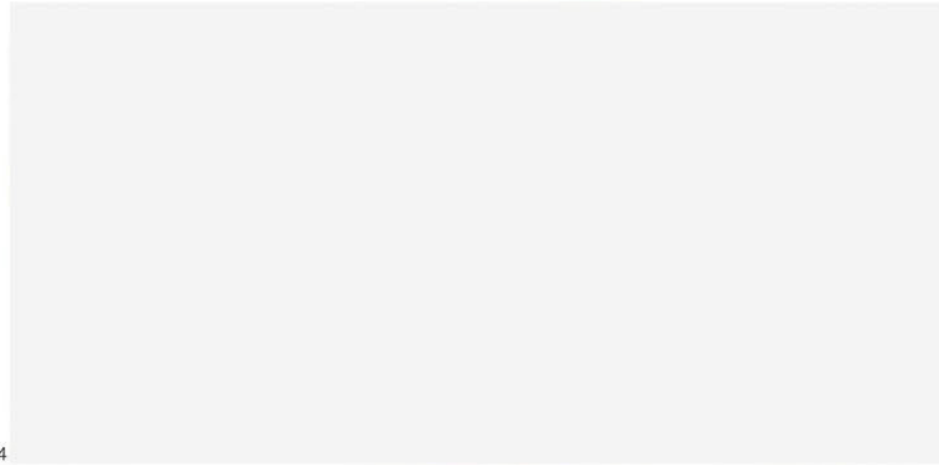
- 1 'Open House' residential building in Hamburg-Wilhelmsburg (Passive House Standard) ARGE Onix, Groningen/Kunst + Herbert, Hamburg
- 2 Seven storey multi-family dwellings in Holzbauweise, Berlin (KfW-40-Standard) Kaden Klingbeil Architects, Berlin
- 3 Subsidised apartment building in Ansbach (KfW-40-Standard; subsidised as a pilot building project e%) Deppisch Architects, Freising

mobilienfonds. Und während in weiten Teilen Ostdeutschlands überhaupt keine Wohnungen mehr neu gebaut werden, müssen sich Investoren in Großstädten wie München kaum noch anstrengen, um ihre Wohnungen unters Volk zu bringen. Praktisch alles wird zu teils völlig überhöhten Preisen gekauft. Dass potenzielle Käufer oder Mieter in einem solchen »Anbietermarkt« immer seltener Ansprüche an die Energieeffizienz von Wohngebäuden stellen können, versteht sich von selbst. Auch der Marktmonitor Immobilien der Hochschule Nürtingen-Geislingen, eine jährlich durchgeführte Umfrage unter Immobilienmaklern, stellte fest, dass ein hoher Energiestandard sich immer seltener positiv auf die Vermarktbarkeit einer Immobilie auswirkt – und das, obwohl das Interesse der Käufer an der Energieeffizienz der Gebäude nach wie vor groß ist oder sogar noch steigt.

»Leuchttürme« trotz trüber Aussichten
Trotz der schwierigen Marktsituation gibt es eine Vielzahl neuer Wohngebäude, die diesem gestiegenen Interesse Rechnung tragen. Sie entstehen vor allem dort, wo Baugruppen und andere überzeugte

Selbstnutzer bauen, wo die öffentliche Hand mit Fördergeldern zur Stelle ist oder wo kommunale oder gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften agieren. Ein Beispiel ist das Förderprogramm e% in Bayern, das in den vergangenen Jahren neun Modellprojekte im sozialen Wohnungsbau – Neubauten ebenso wie Sanierungen – unterstützt hat. Gefördert war eine Unterschreitung des EnEV-Niveaus um mindestens 40% und die Einhaltung eines Kostendeckels, der lediglich 10% über dem sonst üblichen Niveau im geförderten Wohnungsbau in Bayern lag. Jeder Realisierung ging ein Architektenwettbewerb voraus, sodass sich – eher eine Seltenheit im energieeffizienten Wohnungsbau – auch die Architekturqualität durchweg sehen lassen kann. Unter den Bauherren, die sich der Herausforderung stellten, waren kommunale, genossenschaftliche und kirchliche Wohnungsbauunternehmen, aber bezeichnenderweise keine »klassischen« privatwirtschaftlichen Akteure. Am anderen Ende der Preisskala hat zum Beispiel auch die Internationale Bauausstellung 2013 in Hamburg-Wilhelmsburg Wegweisendes geleistet – aller Kritik an

- 4 Sanierung einer Kaserne in Bad Aibling
Schankula Architekten, München
- 5 Wohnbau »Mainzeile« in Offenbach (Passivhaus)
Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main
- 6 Wohnungsbau »Neue Hamburger Terrassen« in
Hamburg-Wilhelmsburg (KW-55-Standard)
LAN Architecture, Paris
- 7 Wohnungsbau in München (Passivhaus)
Allmann Sattler Wappner Architekten, München



einer dem Stadtteil drohenden Gentrifizierung zum Trotz. Hier stellt sich die Frage, inwieweit die involvierten Bauträger das im Rahmen der IBA erreichte gestalterische und energetische Niveau auch bei künftigen Projekten wiederholen werden. Die Erfahrung lehrt, dass hier eher eine gewisse Skepsis angebracht ist.

Einen näheren Blick verdienen schließlich auch die Städte und Regionen in Deutschland, die sich im Rahmen des EU-geförderten Projekts PassREG (Passive House Regions with Renewable Energy) zusammengeschlossen haben. In Deutschland sind dies bislang Hannover, Frankfurt und Heidelberg. Während Hannover vorrangig auf die Förderung von Passivhausneubauten und energetischen Sanierungen setzt, errichtet die Stadt Frankfurt eigene Neubauten schon seit 2007 bevorzugt im Passivhausstandard, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist. Und dies ist es – bei einem Investitionszeitraum von 40 Jahren – in rund 90% aller Fälle, wie Planungsdezernent Olaf Cunitz berichtet.

Die gleiche Maßgabe gilt auch für die stadtseigene Wohnungsbaugesellschaft ABG, die eigenen Angaben zufolge rund ein Viertel der Frankfurter Bevölkerung eine Wohnung bietet. Sie errichtete schon Ende der 90er-Jahre den ersten Wohnungsbau im Passivhausstandard zu damals sehr geringen Mehrkosten gegenüber einem Neubau im EnEV-Standard. Mittlerweile verfügt das Unternehmen über mehr als 2000 Wohneinheiten in Passivhäusern. Für alle Neubauten gelten strenge Kostengrenzen: Die Baukosten dürfen um 5–7% höher liegen als bei einem Neubau gemäß EnEV; die Anfangsrendite der Bauvorhaben muss mindestens 5% betragen.

Derzeit errichtet die ABG rund 500–700 Wohnungen pro Jahr über das Frankfurter Stadtgebiet verteilt. In wesentlich konzentrierter Form werden Passivhäuser dagegen in Heidelberg gebaut: In der »Bahnstadt«, einem 116 Hektar großen Areal auf dem Gebiet des ehemaligen

Güterbahnhofs, sollen in den nächsten Jahren über 2000 Wohneinheiten entstehen. Finanziert werden sie von privaten Wohnungsbauunternehmen; die Stadt steuert eine maßvolle Förderung bei (50 €/m² Wohnfläche, maximal 5000 Euro je Wohneinheit). Im Gegenzug müssen sich die Bauherren zur Einhaltung des Passivhausstandards verpflichten und diese zur Fertigstellung (mittels Blower-Door-Test) auch nachweisen. Laut Ralf Bernich, der beim städtischen Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie für das Stadtentwicklungsprojekt verantwortlich zeichnet, ist die Förderung vermutlich »das am wenigsten wichtige Kriterium« für die Entscheidung, in der Bahnstadt zu bauen. Angesichts der zentralen Lage des Quartiers und der großen Wohnungsnachfrage in Heidelberg müssen sich die Bauträger um die Vermarktung keine Sorgen machen. Der Passivhausstandard wird von den Interessenten aber auch aktiv nachgefragt, so Bernich. Die Bahnstadt zeigt aber auch, welche Monokultur entstehen kann, wenn Wohnungsbauunternehmen große Flächen (die Bahnstadt ist größer als die gesamte Heidelberger Altstadt) in kurzer Zeit mit

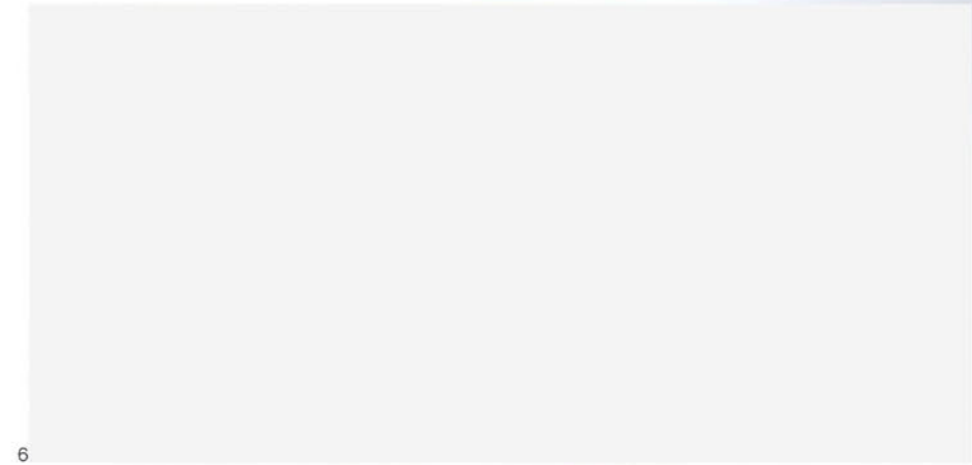
Wohnbauten von der Stange bedecken. An der überdimensionierten Zentralachse des neuen Quartiers reiht sich das Einerlei der WDVS-Fassaden; auch hinsichtlich der Wohntypologien herrscht große Eintönigkeit. Für Abwechslung sorgen bislang nur eine Kindertagesstätte (von Behnisch Architekten) und ein Laborgebäude (von Fischer Architekten) am Eingang des Quartiers – auch sie wurden selbstverständlich in Passivhausqualität errichtet.

Ausblick über die Grenzen

An der widersprüchlichen Situation in Deutschland – einerseits Stagnation und Verspätungen bei der Novellierung der EnEV, andererseits eine wachsende Zahl immer energieeffizienterer Neubauten – dürfte sich in absehbarer Zeit wenig ändern. Zu befürchten steht, dass Deutschland den Niedrigstenergiestandard nur mit jahrelanger Verspätung oder in stark verwässerter Form einführen wird und Neubauwohnungen in den Großstädten für junge Familien dennoch unbezahlbar werden. Damit stünde das Land innerhalb der EU keineswegs allein da: In Großbritannien etwa hatte die Labour-Regierung 2007 beschlossen, dass alle neuen



- 4 Renovated barracks building in Bad Aibling
Schankula Architects, Munich
- 5 'Mainzeile' residential building in Offenbach
(Passive House Standard)
Stefan Forster Architects, Frankfurt
- 6 'Neue Hamburger Terrassen' apartment building in
Hamburg (KW-55-Standard)
LAN Architecture, Paris
- 7 Apartment building in Munich
(Passive House Standard)
Allmann Sattler Wappner Architects, Munich



Wohngebäude im Land ab 2016 CO₂-neutral sein sollten. Die jüngsten, Mitte 2013 beschlossenen Verschärfungen der Energiestandards bleiben jedoch weit hinter diesem Ziel zurück; einige Experten bezeichneten sie bereits als »letzten Sargnagel« für die CO₂-Neutralität. Gleichzeitig können sich junge Durchschnittsfamilien in London schon heute keine Neubauwohnungen mehr leisten. Das einzig leuchtende Vorbild ist bislang Dänemark: Dort hat die Regierung schon 2011 nicht nur den künftigen Energiestandard für Neubauten ab 2015, sondern auch jenen für 2020 festgelegt. Zumindest eines haben die Dänen damit erreicht, das sich viele hierzulande sehnlich von der Politik wünschen: langfristige Planungssicherheit.

Aufgaben für die nächsten Jahre

Das politische Tauziehen um die Energiestandards verunsichert die Akteure und hemmt Innovationen. Dabei bliebe bis 2021 genug zu tun: Lösungen müssen entwickelt werden, die energieeffizient und zugleich kostengünstig sind. Vor allem bei der kontrollierten Wohnungslüftung ist hier buchstäblich noch »Luft nach unten«. Ebenso wichtig ist es, die Alltags-tauglichkeit der Konzepte sicherzustellen. Sowohl Solarthermie- als auch Wärmepumpenheizungen bleiben in der Praxis oft weit hinter dem zurück, was sie auf dem Papier versprechen. Ferner sollte weiter an quartiersübergreifenden Energiekonzepten gearbeitet werden. Diese könnten gegenüber der oft betriebsblinden Optimierung von Einzelgebäuden Kostenvorteile bieten. Zu guter Letzt steht in den kommenden Jahren ein Thema an, das in Deutschland derzeit noch kaum diskutiert wird: Wie machen wir unsere Gebäude zukunftsfest für steigende Temperaturen und häufigere Wetterextreme? Denn Klimaschutz im Bauen ist das Eine – ebenso wichtig wird es jedoch werden, den Folgen des real existierenden Klimawandels auch in Architektur und Städtebau zu begegnen.

The new German energy savings regulations (EnEV) propose that by 2016, the permitted primary energy demand for newly constructed buildings in Germany will be reduced by 25%. Residential construction firms and designers will have until that deadline to adapt to the new standards. By that time, the energy requirements for new buildings will have remained unchanged since 2009 – a total of seven years.

The residential construction industry and the architectural profession, however, stress that these additional requirements will be economically unsustainable. On the other hand, environmental protection organisations and certain research institutes insist that we need to reach far further. Both sides have a valid point in this debate, as by 2021 the 'Nearly Zero' energy rating will become the standard for all new buildings across Europe. In order to achieve this, the current energy standard will have to be lowered by an approximate further 60%, as calculated in a study by the Institute for Living and the Environment (Institut für Wohnen und Umwelt – IWU).

However, is this even financially viable? In this scenario, could low-cost housing possibly get left by the wayside? In Germany,

this issue has become a highly politicised debate, especially as thousands of new residential units are needed in the largest cities and real estate values have increased dramatically. The property sector firmly places the blame on the increasingly stringent regulations for fire, energy and acoustics, claiming that they render new residential space prohibitively expensive.

There are, however, indications that the notion of climate protection in the residential building industry being unaffordable, may, in fact, be in doubt. In 2011, over 40% of all new residential buildings were state subsidised and in order to qualify for funding, their primary energy levels had to be at least 30% better than the EnEV requirements. Many residential building companies and even entire cities and regions have already committed to the Passive House Standard. This apparent contradiction reflects the differences between the main stakeholders and profitability expectations, but also the regional real estate markets. The legal minimum standards for the entire country will therefore continue to gravitate towards the lowest common denominator. In doing so however, Germany runs the risk of falling short of EU guidelines for 2021.

