

## **22. Bauforum Rheinland-Pfalz**

**Die Baukosten und Zinsen stellen den Wohnungsneubau vor immense Herausforderungen. Politisch wird gefordert, den Umbau des Bestands in den Fokus zu rücken, um den Ausstoß an CO2 beim Bau von Gebäuden einzudämmen und nicht weitere Fläche zu versiegeln. Erleben wir das Ende des Neubaus? Und wenn nicht: Wie sollte heute neu gebaut werden? Darum ging es auf dem 22. Bauforum Rheinland-Pfalz im ZDF-Konferenzzentrum in Mainz am 12. Juli 2023.**

Dr. Ralph Henger vom Institut der Deutschen Wirtschaft eröffnete mit seinem Vortrag fachlich das 22. Bauforum unter dem Titel „Kosten – Klimawandel – Konjunktur: Das Ende des Neubaus?“ und führte dabei den etwa 200 Teilnehmenden die Krise des Wohnungsneubaus mit den einbrechenden Baugenehmigungszahlen vor Augen. Dennoch hat er durchaus Hoffnung, dass sich das Marktgeschehen stabilisiert. Dies führt er auf drei Faktoren zurück: Die Wohnungsnachfrage bleibt hoch, der Realzins ist durch die hohe Inflation niedrig und die Dynamik bei den Wohnungsmieten wird weiter zunehmen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bleibt somit jedoch eine Herausforderung. An die Politik richtet er den Apell mit antizyklischen Maßnahmen, wie die Absenkung der Grunderwerbssteuer, die Vereinfachung von Bauvorschriften und keine weitere Anhebung von Neubaustandards der Krise im Wohnungsmarkt gegenzusteuern.

Aus Sicht eines großen öffentlichen Unternehmens erklärte Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte, was die derzeitige Situation für die Wohnungswirtschaft bedeutet. „Die Finanzierungsseite macht ein Projekt schnell rot“, sagte sie und machte deutlich, welche schwierigen Spagat Wohnungsunternehmen zwischen dem Anspruch der Klimaneutralität und bezahlbarem Wohnen vollführen müssen. Die Nassauische Heimstätte testet auf dem Weg zur Klimaneutralität viele Techniken aus, von der Wärmeversorgung durch die Nutzung von Abwasserwärme über die Stromversorgung mithilfe alter Tesla-Batterien bis hin zur Wiederverwendung von Bauteilen. Fontaine-Kretschmer mahnte allerdings vor allem die lokale Politik auf die wirtschaftliche Stabilität kommunaler Wohnungsunternehmen zu achten. Diese könnten angesichts der notwendigen Investitionen nicht jeden politischen Wunsch erfüllen.

Soweit die derzeitige Situation. Wie aber ist angesichts des Ausstoßes von Treibhausgasen beim Bau von Gebäuden und dem damit verbundenen Beitrag zur Erderhitzung klimagerechtes Bauen überhaupt möglich? Die Antwort von Prof. Annette Hillebrandt von der Bergischen Universität Wuppertal: Weniger ist mehr. „Wir haben den Suffizienzgedanken verlernt“, stellte sie fest. „Wir müssen Baustoffe und -teile wiederverwenden.“ In früheren Zeiten sei es Gang und Gäbe gewesen, Teile nicht mehr gebrauchter Häuser in Neubauten zu verwenden. Sie plädierte dafür, die Wohnfläche pro Kopf zu reduzieren, Baulücken zu schließen und Gebäude aufzustocken. Wo Neubau notwendig sei, sollte die dafür genutzte Fläche über eine bundesländerübergreifende Flächentauschbörse ausgeglichen werden: woanders würden dann Flächen aufgeforstet werden. Um die Nutzung eines Gebäudes für möglichst viele Zwecke zu ermöglichen, sei eine „Regalbauweise“ angebracht. In eindrucksvollen Fotos von Gebäuden zeigt sie, was ihrer Meinung nach nachhaltige Architektur ist und was nicht. Die Allianz Arena in München etwa gehört für sie klar in die zweite Kategorie.

Die Moringa GmbH baut in der Hamburger Hafen-City bereits nach dem Kreislaufprinzip, also mit Recycling-Baustoffen und mit Blick auf die Wiederverwendbarkeit der Bauteile und der Architektur. Vanja Schneider, Geschäftsführer der Moringa GmbH ist sich sicher: „In Zukunft wird es keinen Neubau mehr geben, der nicht recyclingfähig ist.“ Dass gute Architektur nicht notwendigerweise teuer sein muss, zeigte André Kempe, vom Atelier Kempe Thill aus Rotterdam mit Projektbeispielen aus einigen europäischen Staaten. Und Tilmann Jarmer von Florian Nagler Architekten plädierte für einfaches Bauen. Der Treibhausgas-Ausstoß eines Gebäudes sollte immer im gesamten Lebenszyklus betrachtet werden. Er zeigte anhand eines Forschungsprojekts an der Technischen Universität München, wie sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Lebenszyklus (über 100 Jahre) verändert, wenn ein Haus aus Beton, Ziegeln oder in Holz-Hybrid-Form gebaut wird. Ergebnis: gar nicht so stark, wie man meinen könnte – denn das Bewohnerverhalten hat einen weitaus höheren Einfluss auf den Ausstoß als der Bau.

In ihrem Grußwort hatte Finanzministerin Doris Ahnen zuvor auf den Realisierungswettbewerb „Wegbereiter 2040“ hingewiesen, der praktikable Modelle für klimaneutrales und bezahlbares Wohnen zeitigen soll und im Herbst dieses Jahres startet.

**[www.bauforum.rlp.de](http://www.bauforum.rlp.de)**