

Darum wird Bauen immer unbezahlbarer

WOHNEN Gewoba-Chef stellt sich den Fragen der Emdener Politik

VON PETER SAATHOFF

EMDEN – Bauen ist teuer – und ein Ende ist nicht in Sicht. Seit Jahren kennen die Preise für die eigenen vier Wände nur eine Richtung: steil nach oben. Aber, warum eigentlich? Das wollte die Emdener CDU genau wissen. 90 Minuten stellte sich Olaf Neumann, Chef der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewoba, den Fragen. Sein Fazit: Viele Ursachen liegen außerhalb der Stadt – Berlin und Hannover müssten handeln. An mancher Stelle könnte Emden aber auch selbst aktiv werden.



Neue Einfamilienhäuser entstehen weiterhin. Aber Bauherren müssen sehr viel tiefer in die Tasche greifen als noch vor zehn Jahren.

DPA-BILD: STRATENSCHULTE



Stellte sich 90 Minuten den Fragen der Politiker: Olaf Neumann, Chef der stadt-eigenen Gewoba.

BILD: PETER SAATHOFF

Wie viel teurer ist Bauen geworden ?

Um 50 Prozent seit 2015, sagte Olaf Neumann, und verwies im Ausschuss für Stadtentwicklung am Donnerstag auf den Baukostenindex. Er misst die Steigerung aller einzelnen Kostenfaktoren. Aufgeschlüsselt ergeben sich Erhöhungen um 60 Prozent bei Baumaterial seit 2021. Die Banken kassieren nach dem Zinsanstieg 2022 für Kredite drei bis vier Prozent – statt ein bis zwei. Außerdem fehlen

bundesweit 60.000 Handwerkskräfte. Das führt zu vollen Auftragsbüchern, erhöhten Wartezeiten und Preise.

Welche Gründe führen zur Baukostenexplosion ?

Es ist eine Melange vieler Gründe. Neben gestiegenen Zinsen, Materialpreisen und Handwerkmangel sind hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, bürokratische Hürden und Genehmigungsverfahren sowie die Grundstückspreise

Hauptkostentreiber. Förderungen der staatseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verpufften – und deckten inzwischen nur noch die Mehrkosten für die verschärften Energieeffizienz-Anforderungen.

Ein Lichtblick: Zumindest die Grundstückspreise sind in Emden noch vergleichsweise überschaubar: etwa 180 Euro pro Quadratmeter, der Spitzenwert liegt bei 400 Euro – und zwar beides im Baugebiet Conrebbersweg West. Aber auch hier treiben Material und Handwerker die Preise

nach oben, teilte Stadtbaurätin Irina Krantz mit. Um etwa 30 Prozent seien Erschließungskosten gestiegen und auch die Kosten für ökologische Ausgleichsflächen und deren Monitoring seien gestiegen.

Sind Baukostensteigerungen ein deutsches Phänomen ?

Nein. Olaf Neumann präsentierte Zahlen aus dem europäischen Umland, konkret aus Italien, Frankreich und Österreich. Auch dort kam es zwischen 2015 und 2024 zu erheblichen Baukostensteigerungen. Allerdings: Deutschland ist besonders teuer. Österreich lag 2015 bei 2000 Euro pro Quadratmeter, 2024 bei 3000. In Deutschland stieg der Quadratmeterpreis auf über 4000 Euro. Frankreich und Italien liegen mit 2750 und 2500 Euro deutlich drunter.

Hilft das serielle und modulare Bauen ?

Theoretisch ja, praktisch stößt das Konzept gerade innerstädtisch an seine Grenzen. Denn Stadtplaner legen Wert auf ein einheitliches Stadtbild der Häuser, Dächer und Co.

Genau das könne serielle Bauen aber nicht leisten. Weil Häuserteile aus der Fabrik nicht so aussehen wie in Emden gewohnt, wird es innerorts nicht umgesetzt werden, erklärte Stadtplaner David Malzahn.

Auf der grünen Wiese, etwa im Neubaugebiet Conrebbersweg West, ließen sich serielle Fertighäuser besser umsetzen. Aber auch da käme es seitens der Bauherren zu Extrawünschen, die Umbauen erforderlich machen, sagte Stadträtin Krantz. „Wenn der Abfluss woanders hin soll, wird es gleich wieder teuer.“

Hilft es, höher zu bauen ?

Für Mehrparteienhäuser wäre das ein guter Weg, erklärte Olaf Neumann. Gerade die Grundstückskosten würden erheblich weniger ins Gewicht fallen, je höher gebaut werden könne, sagte der Gewoba-Chef. Auch das scheitert aber an Gewohnheit. Häuser, die über ein drittes Vollgeschoss hinausgehen, seien in Emden selten – und passen nicht ins Stadtbild. „Außerdem“, sagte Irina Krantz, „ist es für Nachbarn in Einfamilienhäusern nicht schön, wenn sie ihren Garten nicht ungesehen betreten können.“ Die meisten Probleme ließen sich nur auf Bundes- und Landesebene lösen, so Neumann. Die Möglichkeiten der Seehafenstadt sind überschaubar – und im Falle erhöhter Gebäude in der Bevölkerung nicht unumstritten. Die Baupreise werden hoch bleiben.