

Folge 64 Aus Regierungskreisen – der Podcast der Bundesregierung

Thema: Wie schafft man es, bezahlbare Wohnungen schnell zu bauen?

[Musik]

[Sprecherin] Hier kommt Politik mit guten Folgen. Sie hören „Aus Regierungskreisen“, den Podcast der Bundesregierung, heute moderiert von Joël Kaczmarek.

[Joël Kaczmarek, Moderator] Ahoi aus Berlin. Mein Name ist Joël Kaczmarek. Ich bin Medienunternehmer und als Ihr Gastgeber nehme ich Sie heute mit unter Deck in den Maschinenraum der Bundesregierung. Denn das ist unser Anspruch bei „Aus Regierungskreisen“: Ihnen einen Eindruck von der echten politischen Arbeit der Regierung zu vermitteln und dabei auch noch etwas zu den zentralen Themen der einzelnen Regierungsbereiche zu lernen. Und heute haben wir einen echten Brocken vor der Brust. Es geht dieses Mal um Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Wir werden über bezahlbares Wohnen sprechen – ein Thema, das uns praktisch alle betrifft. Und es wird genauso darum gehen, wie der Bau dieses Wohnraums ebenso bezahlbar möglich ist. Vor allem: Wie sieht der Wohnungsbau der Zukunft denn eigentlich aus, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Baubranche riesige CO₂-Emissionen schlummern? Also wird uns heute auch das klimaangepasste Bauen beschäftigen. Und wer die Medien aufmerksam verfolgt, weiß, dass Deutschland beim Thema bezahlbarer Wohnraum gerade einen unglaublichen Druck hat. Denn während das Ziel der Bundesregierung lautet, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, sind am Markt die Zins- und Baukosten gleichermaßen massiv gestiegen und es fehlt uns an Fachkräften. Also, unser heutiges Thema kann kaum aktueller sein. Und wie immer laden wir uns dazu nur die besten Wissensträger*innen ein, wo wir auch heute wieder richtig hoch ins Regal greifen. Denn dies sind am heutigen Tage Klara Geywitz, unsere Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, sowie Jan-Hendrik Goldbeck. Dessen Unternehmen Goldbeck ist auf elementiertes Bauen mit System spezialisiert. Und bei über 10.000 Projekten Erfahrung und über 6,7 Milliarden Euro Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2022/23 dürfen wir also auf viele wertvolle Einsichten von Herrn Goldbeck hoffen. Und auch die Bundesregierung hat in Sachen Bauwesen einige Pfeile im Köcher. Und in diesem Sinne: Hallo Ihnen beiden!

[Klara Geywitz, Gast] Hallo.

[Jan-Hendrik Goldbeck, Gast] Hallo.

[Kaczmarek] Ja, Frau Geywitz, es ist natürlich auch gerade ein anspruchsvoller Job für Sie, [denn] – gefühlt – als Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat man ja ein bisschen die Quadratur des Kreises zu bewältigen. Also, das Bauvolumen soll zunehmen – und das, obwohl die Baubranche konjunkturell gebeutelt ist und wir auch auf die Umwelt achten, plus Schuldenbremse, [die] wir ja auch immer versuchen einzuhalten. Ich meine, wie machen Sie das eigentlich? Was sind so die wesentlichen Maßnahmen dafür, die Sie so im Köcher haben, wo Sie sagen: „O wow! Doch, das kriegen wir hin, diese Quadratur des Kreises.“?

[Geywitz] Ganz klar ist: Die Baubranche ist so groß. Der Umsatz ist größer als der der Automobilbranche. Das heißt, wenn wir jetzt [zum Beispiel] so einen Zinssprung [...] haben,

dann können wir da nicht staatlich gegensteuern und einfach die Zinsen runtersubventionieren, sondern wir müssen punktuelle Förderprogramme machen, für junge Familien zum Beispiel, die sich ein Haus leisten wollen, oder zum Umbau von nicht mehr benötigten Büroimmobilien in Richtung Wohnungen. Aber gleichzeitig müssen wir Anstrengungen unternehmen, dass das Bauen selber wieder preiswerter wird und auch schneller klappt. Wir sind nämlich [ganz häufig] langsam und teuer [...] beim Bauen in Deutschland. Und das hängt sehr, sehr damit zusammen, dass wir noch zu wenig digitalisieren und leider auch noch nicht so viel vorfertigen, wie Goldbeck das schon [...] seit vielen Jahrzehnten [machen], aber das ist noch ein kleiner Bereich, zumindest in dem Bauen von Mehrfamilienhäusern.

[Kaczmarek] Und wir versuchen ja, unser Publikum auch immer aufzuschauen, wie die politischen Prozesse dahinter funktionieren. Und können Sie mal für den Laien auch ganz kurz erklären: Was ist denn eigentlich der Möglichkeitsraum der Bundesregierung und was wird in den Ländern entschieden?

[Geywitz] Wir im Bund legen das Baugesetzbuch fest. Das ist eine ganz wichtige Größe für Bebauungspläne. Und die Länder haben dann aber die Bauordnungen. Da sind ganz viele Bestimmungen, zum Brandschutz zum Beispiel, festgelegt oder auch einzelne Bestimmungen, wie es in dem Haus aussehen soll. Und da es 16 Bauordnungen gibt, ist das 16 Mal unterschiedlich. Und das ist natürlich schlecht, wenn man was in Serie bauen will. [Da] ist es immer dann besonders billig, wenn die Serie besonders groß ist. Und wenn ich aber eine Serie [...] für Brandenburg und noch eine andere für Hamburg [habe], dann hat man diese Skaleneffekte nicht. Deswegen ist es ganz wichtig, dass wir die Bauordnungen angleichen, damit man dann auch besser seriell vorproduzieren kann.

[Kaczmarek] Ja, Herr Goldbeck, der nickt gerade schon bedächtig, da werden wir ihn gleich auch mal noch zu befragen. Aber, Herr Goldbeck, vielleicht vorher mal so eine kleine Einschätzung von jemandem, der wirklich quasi mitten im Auge des Sturms ist. Wie ist denn so die Baubranche 2023 aufgestellt? [Denn] wir haben es ja schon mal angerissen: Zinslage schwierig, Baupreise gestiegen, Grundstückspreise gehen hoch. Was ist denn gerade so die Gefühlswelt in der Baubranche?

[Goldbeck] Es ist wie immer gemischt an der Stelle. Auf der Kundenseite haben wir einfach viele Projekte, die derzeit bearbeitet, angedacht werden, sogar noch mehr als im Boomjahr zuvor. Es werden nur keine unterschrieben. Wir reden hier über eine Zeit, wo jeder so ein bisschen abwartet, im Sinne von: „Was passiert? Gehen die Zinsen vielleicht weiter runter? Wie sind die Anreize von der Bundesregierung?“ Und wir glauben, dass [sich] das hoffentlich beschleunigt, jetzt entsprechend auch nach dem Baugipfel, [und sich] so ein bisschen [...] wieder in tatsächliche Aufträge ummünzt. Aber wir glauben eigentlich, die nächsten zwei, drei Jahre [werden] für die Bau- und Immobilienbranche aufgrund der Zinssituation noch schwierig.

[Kaczmarek] Jetzt hat ja Frau Geywitz [...] eben schon gesagt, dass dieses serielle Thema wichtig ist und die 16 Bauordnungen angesprochen. Sie sind ja Unternehmer. Können Sie uns mal an die Hand nehmen? Was macht denn ein Bauvorhaben attraktiv? Das heißt, welche Art von Bauprojekten sind die, wo man sagt: „Wow, da kann man wirklich was reißen, man bewegt was für die Gesellschaft und man macht aber auch einen entsprechenden Umsatz“, [denn] das ist ja auch wichtig bei dem Thema?

[Goldbeck] Ja, grundsätzlich ist das erstmal so, wenn wir als Unternehmer kreativ und wertschöpfend tätig sein können. Dann können wir alle unsere Prozesse, die wir gut können, mit einsetzen. Und wenn wir die dann noch seriell hintereinander, also quasi in einer Art von Wiederholeffekt, entsprechend platzieren können, dann können wir entsprechend auch besonders günstig werden. Dafür braucht es Kunden, die sagen: „Wir wollen jetzt entsprechend diesen Weg gehen.“ Dafür wiederum braucht es die entsprechenden Rahmenbedingungen aus den Baugenehmigungen. Und wenn das Feld so gegeben ist mit einer entsprechenden Zinssituation, dann wird auch wieder gebaut werden. Die Grundnachfrage ist nach wie vor ungebrochen.

[Kaczmarek] Und wenn wir jetzt gleich mal [...] in die einzelnen Maßnahmen [eintauchen] und was sozusagen da gut funktioniert und was nicht, wäre ja vielleicht vorher mal ganz interessant zu verstehen, wie eigentlich der Austausch zwischen Branche und Regierung funktioniert. Und da haben wir auch mal eine Frage aus dem Publikum [...] in Anführungsstrichen und die spiele ich Ihnen jetzt mal vor.

[Einschub der Sprecherin] Aus anderer Perspektive.

[Ansgar Oberholz] Ansgar Oberholz hier, der Mitgründer von Sankt Oberholz, einem Berliner Unternehmen, das seit knapp 20 Jahren viele Orte in Berlin prägt und auch ein ganz klein bisschen Coworking miterfunden hat. Beim Thema Wohnungsbau wundere ich mich schon seit langem, dass es keinen echten runden Tisch gibt, an dem alle zusammensitzen, die das Thema lösen könnten: Investoren, Bauunternehmen, natürlich auch Mieterinnen, Politikerinnen und Menschen, die auch vielleicht völlig neue Ideen zu Wohnformen haben. Das ist meine Frage: Warum gibt es diesen runden Tisch nicht? Ich würde mich mit dransetzen.

[Kaczmarek] Gibt es den denn wirklich nicht, Frau Geywitz?

[Geywitz] Doch, der hat gestern auch gerade getagt. Das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum [...] ist zusammengesetzt [aus] ganz, ganz unterschiedlichen Akteuren. Das sind die Leute, die bauen, die Leute, die Wohnungen betreiben, der Mieterschutz, Umweltverbände, aber natürlich auch Menschen, die alternative Finanzierungsmodelle repräsentieren und nicht zuletzt auch natürlich die Immobilienfinanzierer. Und ich persönlich versuche auch, ganz, ganz viel [...] Austausch mit den Praktikern zu pflegen. Ich war auch schon mal bei Herrn Goldbeck und habe auch das Buch von seinem Papa gelesen, wie er die Firma aufgebaut hat. Da kann man sehr viel lernen. Aber das zeigt auch, wie lange man dieses Know-how auch entwickeln muss, um das dann in solchen Größenordnungen anzuwenden.

[Kaczmarek] Und dann gehen wir nochmal in medias res. Also, ich habe ja schon gesagt: 400.000 ist die Anzahl an Wohnungen, die wir so als Zielgröße haben. Ist ja immer wertvoll, wenn man sich als Land auch was vornimmt, dann hat man Ziele, nach denen man sich ausrichten kann. Und Sie hatten schon gesagt, es braucht so viele punktuelle Elemente. Was sind denn die wesentlichen Maßnahmen, mit denen Sie jetzt versuchen, diese Zahl von 400.000 zu realisieren?

[Geywitz] Das eine ist Digitalisierung und das andere ist Vorfertigung. Also, die Frage ist: Kriegen wir den Automobil-Effekt auch im Bereich Wohnen hin? Heutzutage ist das so, als

würden Sie ins Autohaus gehen und sich hinsetzen und sagen: „Ich hätte gern ein Auto. Ich habe ein bisschen drüber nachgedacht: vielleicht vorne zwei Räder, hinten auch. Und können wir uns mal ein Blatt hinnehmen und mal gucken, wie das dann aussehen könnte? Sie machen mal einen Entwurf.“ Dann hätte man ein unglaublich teures Auto. Und das ist halt die Idee, die ein Riesenpotenzial hat, wenn wir das im Baubereich schaffen würden, auch zu digitalisieren und [...] in großem Maßstab für deutlich mehr Häuser [vorzufertigen]; also die Kapazitätsausweitung, aber dann natürlich auch für preiswerteres Bauen. Aber das ist noch ein weiter Weg.

[Kaczmarek] Ein anderes großes Thema, worauf gesetzt wird, [ist] ja immer Abschreibungen, also dass wir möglichst großzügige Abschreibungsregeln haben, [denn] das Ziel [...] dahinter [ist natürlich], dass wir mehr Investitionen erzielen. Und jetzt gibt es ja dieses Wachstumschancengesetz, [das] gerade eine degressive Abschreibung für Neubauten in Höhe von 6 Prozent vorsieht. Das ist geplant. Können Sie mal für den Laien erklären, was das eigentlich genau bedeutet und warum das ein sinnvolles Instrument sein könnte?

[Geywitz] Ja, technisch ist das die Abschreibung für die Abnutzung und das führt dazu, dass das [...] für Menschen, die viel Steuern zahlen, [attraktiver ist], weil sie dann ihre Steuerquote reduzieren können. Aber wichtig ist, dass wir die zwei unterschiedlichen Probleme gut voneinander trennen. Das eine ist die Ausweitung der Kapazität. Auch in der Vollboom-Immobilienphase haben wir ja keine 400.000 Wohnungen gebaut, sondern bei kompletter Auslastung der deutschen Bauwirtschaft waren es 300.000. Das heißt, das ist etwas, was wir machen müssen. Wir müssen produktiver werden, um [überhaupt] mehr Häuser [...] bauen zu können. Und jetzt haben wir gleichzeitig natürlich diesen Nachfrageeinbruch aufgrund des Zinssprungs. Wir haben historisch keine Riesenzinsen, aber der Zinssprung war so groß, dass jetzt alle erstmal abwarten, wie Herr Goldbeck gesagt hat. Die Verkäufer [...] erinnern sich noch an die guten alten Preise. Die Käufer sagen: „Na, vielleicht wird es noch ein bisschen billiger.“ Und deswegen sagen wir: Ab Oktober gibt es diese steuerliche Unterstützung, damit der Markt wieder anfängt zu verkaufen und zu kaufen, [denn] momentan ist es so eine Art Abwarten.

[Kaczmarek] Herr Goldbeck, wie geht es Ihnen denn mit solchen Themen wie zum Beispiel dem Aspekt der Abschreibung? [Denn bei dem], was man so aus der Branche liest, heißt es ja dann immer gerne: „Ah, das ist ja alles schön, wenn Abschreibungen günstig sind. Aber um was abschreiben zu können, muss ich erstmal was investieren und das geht gerade gar nicht, weil alles so teuer ist.“ Also, sind das schon sinnvolle Maßnahmen oder fehlen noch Bausteine?

[Goldbeck] Ja, sinnvoll im Sinne von „es macht Investitionen attraktiver“ ist es. Klar, in jedem Fall! Wie groß der Effekt ist? Da bin ich kein Volkswirt, das müssen schlauere Leute als ich beurteilen. Für uns sind die Rahmenbedingungen wichtig, dass wir letztendlich schnell – ich will es mal ein bisschen plakativ sagen – von der Ackerkrume zum fertigen Wohngebäude kommen. [Das braucht] teilweise – wir haben mal Untersuchungen gemacht – in Berlin zwischen zehn und 14 Jahre [...] von der Ackerkrume bis zum fertigen Wohngebäude, weil ein B-Plan-Verfahren eingeleitet werden muss, weil die Baugenehmigung länger dauert und verschiedenste Rahmenbedingungen abgefragt werden müssen. Und so was ist physisch ja viel schneller machbar. So was können wir in zwölf, 13, 15 Monaten hintereinander kriegen, wenn das richtige Setting dafür wäre. Vielleicht schaffen das ja mal, so ein paar Leuchtturm-Settings à la LNG et cetera dann aufzulegen, wo wir sagen: „Guck mal, das kriegen wir

zusammen auch hin“, die dann nachahmenswert sind. Hört sich einfach an, aber wenn ich sozusagen Frau Geywitz fragen würde: „Können wir doch mal machen?“, dann würde sie sagen: „Na ja, es gibt die Politik, es gibt die Ministerialebene, es gibt die Landesebene, es gibt die kommunale Ebene und es gibt „not in my backyard“, und da wird es dann schwierig.

[Kaczmarek] Frau Geywitz, wie ist das denn eigentlich? Ich habe gelesen, Sie waren ja auch mit Rolf Buch, dem Vorstandsvorsitzenden von Deutschlands größtem Wohnungskonzern Vonovia, schon auf Events und haben sich dazu ausgetauscht, was denn eigentlich wichtige und sinnvolle Maßnahmen wären. Und ein Thema, [das] ja auch immer wieder aufkommt, ist, dass wir natürlich das Thema Energie haben, [das] uns sehr beschäftigt. Also, wir versuchen ja vor dem Hintergrund der Klimakrise, dass wir bessere Häuser bauen und qualitativere. Und aus der Bauwirtschaft kommen dann eher so Forderungen wie: „Könnten wir nicht mal [die] Mehrwertsteuer auf Holz oder auch bei Vorgaben etwas senken? Können wir zum Beispiel beim Brandschutz, bei Energievorgaben oder auch bei CO₂-Bepreisung anfassen?“ Wie realistisch sind denn solche Szenarien? Ist das so die richtige Richtung oder ist das [...] eher schmerzhaft?

[Geywitz] Ganz klar ist, wenn wir [bis 2045] klimaneutral sein wollen [...] und man weiß, dass so eine Heizung locker mal 20 Jahre alt wird, dann müssen wir aufhören, neue Öl- und Gasheizungen einzubauen. Und deswegen ist es wichtig, dass wir diesen Gebäudebereich jetzt umstellen; langsam, das wird eine Generationenaufgabe sein. Das ist das eine: die Frage „Wie heize ich?“. Und das andere ist eine Debatte: Was ist eigentlich aus unserer Sicht ein nachhaltiges Gebäude? Momentan haben wir uns sehr fokussiert auf die Energieeffizienz, also „Wie viel brauche ich, um das zu beheizen?“. Und das ist aus meiner Sicht ein zu enger Ansatz. [Denn] wenn Sie ein Haus bauen aus Holz und Lehm und einen Innenausbau aus Strohänden, dann ist das nicht so ganz maximal energieeffizient, aber Sie haben [in der Bauphase] unglaublich viel CO₂ [...] gespart, im Gegensatz zu einem Haus aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Styropor an den Wänden, was dann eine super Dämmleistung hat. Und das wollen wir gerne umstellen, weil wir natürlich wissen: Im Baubereich ist ein ganz großer Verbrauch an Rohstoffen. Und wir müssen eigentlich perspektivisch nicht nur die Frage des Heizens klären, sondern auch, wie wir eine richtige Kreislaufwirtschaft hinbekommen, [so]dass man aus den alten Goldbeck-Häusern gleich wieder die neuen machen kann. Und dazu müssen wir das Material möglichst sortenrein in unseren Häusern verbauen, damit man das dann umbauen und nachnutzen kann.

[Kaczmarek] Herr Goldbeck, Sie nicken bedächtig. Sehen Sie das ähnlich?

[Goldbeck] Ja, ich muss es so ein bisschen relativieren. Wir wollen natürlich schauen, dass wir jetzt nicht irgendwo das berühmte Kind mit dem Bade ausschütten. Jetzt zu sagen, wir werden eine spezielle Art zu bauen fördern et cetera, das greift zu kurz. Wir müssen schauen, dass wir eine Messbarkeit der Nachhaltigkeit über den Lebenszyklus hinbekommen – das sagte Frau Geywitz auch gerade – und dann eine Art von CO₂-Preis darauf tun. Und der Rest ist das Spiel der Kräfte. Ob das nun Holz ist, Stahl ist, Beton ist – das wird auch so ein bisschen die zukünftige Innovationsfähigkeit auf den Materialien zeigen. Wichtig ist ja, dass wir in der Gesamtschau die optimale Vereinbarkeit von Ökologie und Ökonomie hintereinander bekommen.

[Kaczmarek] Und apropos Kräfte, die so am Wirken sind. Bei Ihnen in der Branche, Herr Goldbeck, ist es auch gerne mal so, dass das Thema Transformation natürlich intensivst auch

fordert von den Unternehmen. Das sind ja im Prinzip die beiden großen D: Digitalisierung und Dekarbonisierung. Also, zur Dekarbonisierung können wir gleich noch ein bisschen kommen. Nehmen Sie uns doch mal an die Hand. Wie sieht es denn bei der Digitalisierung aus? Ist die Baubranche wirklich noch im Fax-Zeitalter oder tut sich da was?

[Goldbeck] Na ja, [...] seit 20 Jahren erzählen wir, wie toll wir digital sein können, aber es ist noch ein langer Weg zu gehen. [Denn] wenn ich jetzt mal das Ganze in einer ganz kurzen Form mache: Ein digitales Gebäude ist ja zunächst mal digital entworfen als digitaler Zwilling. Und danach kommt aber auch das Nachhalten mit diesem unangenehmen Thema Realität. Das heißt, ich brauche einen zweiten digitalen Zwilling in der Realität. Darüber kriege ich so ein digitales Delta hin, eine Steuerbarkeit in Bezug auf „Was hätte sein sollen, was ist?“: Kosten, Zeit. Und das ist die Basis, wo ich dann auch KI entsprechend applizieren kann. Das ist aber unglaublich kompliziert und bei einem Freestyle[-Ansatz], immer wieder neu auf einem weißen Blatt Papier, [...] eigentlich kaum zu schaffen. Da sehen wir natürlich auch Vorteile über gewisse systematisierte und elementierte Ansätze, [denn] die kann ich viel besser digital abbilden. Es ist noch ein langer Weg, aber die Möglichkeiten, die Vorteile, die sind immens in der Zukunft.

[Kaczmarek] Und, Frau Geywitz, [das Thema] Digitalisierung geht ja in beide Richtungen [...]. Da habe ich auch nochmal eine Frage aus dem Volk sozusagen für uns mitgebracht.

[Einschub der Sprecherin] Aus anderer Perspektive.

[Julia Pingsmann] Hallo, ich bin Julia Pingsmann von Realyze Ventures, einem Wagniskapitalgeber für Prop Tech und Construction Tech. Ich glaube, allen ist klar, dass wir anders bauen müssen als bisher. Für mich zählt hier aber auch der Prozess vor dem eigentlichen Bauen. Im Koalitionsvertrag wurde der digitale Bauantrag festgeschrieben. Wir stellen fest: In den wenigsten Bundesländern ist der digitale Bauantrag heute möglich. Es gibt keine bundesweit einheitlichen Standards. Wie wollen wir überhaupt [den] Herausforderungen im Wohnungsbau begegnen, wenn wir noch nicht einmal die bürokratischen Hürden abbauen und einen einfachen digitalen Bauantrag hinbekommen? Was muss hier aus Ihrer Sicht dringend geändert werden?

[Geywitz] Also, das eine, was wir im Bund machen können, ist, dass wir jetzt das Baugesetzbuch novellieren und einen einheitlichen Standard für die Planung verankern wollen; also eine Software, die dann benannt wird und die angewendet werden muss. Und das andere ist in der Tat: Die Bauantragsstellung ist ja in den Ländern und da haben wir das Land Mecklenburg-Vorpommern gewinnen können, einen Antrag zu erarbeiten, den die anderen Bundesländer nachnutzen können. Das machen immerhin zehn von 16 Bundesländern. Und das wird dazu führen, dass Ende des Jahres dann 60 Prozent aller Bauämter auch einen digitalen Antrag verarbeiten können. Und das eine ist natürlich der Vorteil, dass man dann gleich bei der Antragstellung weiß: Ist der Antrag vollständig oder fehlt noch was? Aber die richtige Geschwindigkeit wird dann natürlich [dadurch] erreicht [...], dass die Ämter, die dann noch weiter beteiligt werden müssen, gleichzeitig online auf diesen Antrag zugreifen müssen und man nicht mehr Leitz-Ordner von einer Behörde zur nächsten schicken muss, was dann häufig Wochen und Monate dauert.

[Kaczmarek] Und wir hangeln uns ja jetzt sukzessive schon durch. Das heißt, wir haben schon mal über erste Maßnahmen gesprochen, wir haben uns die Bauprozesse angeguckt, wir

gucken uns die Digitalisierung an. Jetzt gibt es ja noch eine ganz große Hausaufgabe, nämlich, wenn wir es wirklich schaffen, 400.000 neue Wohnungen jedes Jahr zu bauen – da sind wir momentan noch weit von weg, aber [das] Ziel haben wir ja –, wie kriegen wir es denn auch hin, dass das bezahlbar ist? Sie haben ja eben auch schon das Bündnis bezahlbarer Wohnraum erwähnt und den Baugipfel, der gerade stattgefunden hat. Was sind denn die Werkzeuge, dass wir wirklich auch mehr Sozialwohnungen hinkriegen, [denn] die Zahl sinkt ja und die Ampelkoalition hat eigentlich das Ziel, dass sich das erhöht. Und Sie haben aber zuletzt auch im Bundestag resümiert: Der soziale Wohnungsbau lebt wieder. Woran machen Sie das denn fest und wie lässt sich das noch weiter festigen?

[Geywitz] Ja, ganz klar ist, dass man im Bauen immer versteht, dass alles, was man macht, erst zwei Jahre später sichtbar ist. Das heißt, wir haben 2022 die Mittel für den sozialen Wohnungsbau, die der Bund den Ländern gegeben hat, massiv erhöht. Aber das ist natürlich kein Feenstaub, den ich dann über den Acker streue, und dann steht da eine Sozialwohnung. Das heißt, die Gelder, die wir ab [2022] innerhalb der nächsten Jahre – bis 2027 sind das 18 Milliarden [Euro] – ausgeben, die werden dann natürlich in den nächsten Jahren dazu führen, dass es wieder deutlich mehr Sozialwohnungen gibt. Und wir haben ein Programm, [das] sehr gut nachgefragt wird, das ist [„Junges Wohnen“]. Da sind [dieses Jahr] schon 5000 neue Studi-Wohnheimplätze und Azubi-Wohnheimplätze [für die Planung der Länder] angemeldet worden [...] und deswegen werden wir das fortführen, auch in den nächsten zwei Jahren. Das sind Gebäude, die ja auch relativ schnell errichtet werden können. Aber wir zahlen natürlich den Preis dafür, dass über viele Jahre zu wenige Sozialwohnungen gefördert wurden. Die fallen nach einer Weile aus der Bindung. Und deswegen haben wir es jetzt geschafft – acht Länder haben schon wieder mehr Sozialwohnungen als im Jahr davor. Und mein Ziel ist, dass das natürlich dann flächendeckend der Fall ist.

[Kaczmarek] Ich meine, die Summe, die wir an Bundesmitteln da [...] bis zum Jahr 2027 [reinstecken], ist ja auch wirklich astronomisch hoch. 18,15 Milliarden Euro sind für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Was versprechen Sie sich denn davon? Hilft da wirklich Geld? Gilt da die alte Regel „Viel hilft viel“ oder braucht es noch mehr?

[Geywitz] Also, wir hatten mal drei Millionen Sozialwohnungen, wir haben jetzt noch eine. Das zeigt, was wir in den nächsten Jahren kontinuierlich investieren müssen, um die Zahl auch wieder in diese Höhe zu [bekommen]. Aber zwei Millionen Sozialwohnungen – da weiß jeder, das wird Jahre dauern und eine kontinuierliche Förderung brauchen. Und, ja, wenn man Mieten haben will von 6 Euro, 6,50 Euro, muss man das staatlich fördern. Das geht bei den heutigen Hausbaupreisen nicht anders. Und dazu kommt noch ein Element, [das] wir entwickeln wollen, nämlich die „Neue Wohngemeinnützigkeit“ für Menschen, die sagen: „Ich möchte gerne in dem Immobilienbereich investieren, aber ich brauche nicht unbedingt eine Rendite.“

[Kaczmarek] Herr Goldbeck, wie ist denn Ihre Einschätzung? Jetzt bauen Sie natürlich auch viele Büroimmobilien und auch Parkhäuser und Schulen, also Ihr Spektrum ist ja sehr weit, aber eben auch Wohnungen. Ist denn dieser Traum vom Eigenheim, vom Wohnbesitz für viele Deutsche noch zu leben? Oder ist das vielleicht auch ein bisschen aus der Zeit gefallen, gerade wenn wir auch ans Thema Klima denken und an das Thema Leistbarkeit?

[Goldbeck] Na ja, ich glaube, das Hauptthema, worum es [sich hier] dreht, ist das Thema soziale und kostengünstige Wohnungen. Und da sind wir automatisch im Mehrfamilienhaus,

normalerweise auch im Mietsmehrfamilienhaus. Und da sind die wichtigen Rahmenbedingungen nicht Förderung. Das ist sozusagen „icing on the cake“. Das brauchen wir am Ende auch, aber wir müssen ran an die Bebauungspläne. Wir haben in Deutschland landauf, landab Bebauungspläne, [mit denen] man kostengünstiges Wohnen gar nicht realisieren kann. Da gibt es entsprechende Stellplatzsatzungen. Da wird vorgeschrieben, dass man Keller und Tiefgarage braucht, die CO₂-Fresser, Preisfresser, Zeitfresser sind, und eine Geschossigkeit wird vorgeschrieben; zwei drei Geschosse, aber am Ende kann ich [nur] günstig bauen, [...] wenn ich fünf, sechs Geschosse habe. Und das sind all diese Rahmenbedingungen, die ich brauche, damit der Staat dann auch wenig nachfördern muss, weil in sich selber strukturell erstmal ein Quartier günstig gebaut werden kann; plus neue B-Pläne. Dann haben wir da hier ein gewisses Grundmomentum drin. Und ich glaube, darüber kriegen wir diesen Haupthebel am besten hingebogen.

[Kaczmarek] Jetzt haben Sie ja eben schon erzählt – und da können wir ja langsam mal in Richtung Ende auch nochmal auf das Thema Umweltschutz, auf Klima schauen –, dass so was wie Tiefgaragen [auch] CO₂-Fresser sind [...]. Was ist denn insgesamt so an Fußabdruck in der Baubranche und was kann ich tun, dass sich so etwas reduziert?

[Goldbeck] Also, von meiner Perspektive: Wir haben natürlich sowohl die Nutzungsphase als auch die Entstehungsphase und da gelten natürlich unterschiedliche Rahmenbedingungen. Man muss es aber ganzheitlich betrachten, ansonsten ist man doch einfach zu kleinteilig oder zu klein geschnitten unterwegs. Wir glauben, dass der richtige Materialmix das Richtige ist. Also, es gibt Fälle, in denen Holz richtig ist. Es gibt Fälle, in denen andere Werkstoffe, die traditionellen Werkstoffe Beton und Stahl richtig sind. Wir sehen momentan das größte Momentum bei Start-ups über die ganze Welt verteilt in diesem wichtigsten Baustoff Beton, weil [es hier] verschiedene Rahmenbedingungen gibt, wie man CO₂ vermeiden und sogar speichern kann. Und das ist ein Baustoff, der [...] weltweit anerkannt [ist]. Wenn wir das schaffen, dann haben wir natürlich ein ganz großes Thema in den Griff bekommen, wo wir derzeit eben alle noch dran arbeiten müssen.

[Kaczmarek] Frau Geywitz, was sind denn sonst die Werkzeuge der Regierung, die wir einsetzen, um klimafreundlicher neu zu bauen?

[Geywitz] Das eine ist in unserem Haus, dass wir jetzt die Wärmeplanung vorantreiben, damit wir in Zukunft bei neuen Bauten auch eine dekarbonisierte Wärmeversorgung vorantreiben können. Dann haben wir auch eine Holzbauintiative, weil Holz [...] natürlich auch noch die wunderbare Eigenschaft [hat], dass es CO₂ speichert. Aber ganz richtig ist, wir werden in Zukunft natürlich nicht alles mit Holz bauen können, [davon] gibt es gar nicht genug [...], sondern wir müssen uns genau mit der Frage beschäftigen: Lassen wir zum Beispiel eine CO₂-Speicherung zu oder nicht, [denn] aufgrund des [chemischen] Herstellungsprozesses von Zement [kriegt] man einfach keinen CO₂-freien Zement hin [...]. Man kann den Teil des Wärmeprozesses dekarbonisieren, aber die Chemie selber kann man nicht austricksen. Und deswegen ist das, was Herr Goldbeck sagt – CO₂-Speicherung –, ganz, ganz wichtig, nicht nur für diese Branche.

[Kaczmarek] Und wenn wir an der Stelle nochmal zurückdenken an die großen Entwickler, diejenigen, die die Projekte bauen, da kommt ja durchaus so dieses Feedback, dass die Regierung ja sehr stark auf einen neuen Gebäudestandard setzt. Der nennt sich EH 40. Das heißt, neue Gebäude dürfen dann nur noch 40 Prozent der Primärenergie eines festgelegten

Referenzgebäudes verbrauchen. Also, man kann es sich so vorstellen: Ich lebe quasi in einer Referenz und sage, alles, was neu gebaut wird, darf nur 40 Prozent dieser Vorlage haben. Und dann kam ja so das Feedback aus der Wirtschaft: „Na ja, das steigert die Baukosten wahrscheinlich um 10 Prozent, wenn wir solche Dinge umsetzen.“ Das heißt, die Frage, die sich stellt, ist: Inwieweit konterkarieren sich denn teilweise [Klimaschutzmaßnahmen] und günstiges Bauen auch im Sinne des sozialen Bereiches gegenseitig?

[Geywitz] Also, wir haben gestern gesagt, wir setzen EH 40 aus und machen das nicht. Das [wäre] natürlich eine weitere Kostensteigerung, die gerade nicht ratsam ist. Aber ich glaube auch, ehrlich gesagt, dass der technische Ansatz, dass man sich nur auf die Energieeffizienz konzentriert, verkürzt ist. [Denn] wenn Sie ein Haus ganz stark dämmen, dann müssen Sie auch die Lüftung anders machen, man braucht eine Passivbelüftung. Das heißt, wir haben uns eine hoch technische Variante gegeben, Häuser zu bauen. Und ich glaube, wenn wir ein bisschen Low-Tech-Ansätze nehmen, wenn wir nachhaltige Materialien oder recycelte Materialien nehmen, dann können wir die gleiche Menge CO₂ oder sogar mehr sparen. [Denn] wenn wir in Zukunft dekarbonisiert heizen, dann spart man ja auch durch die Energieeffizienz – nicht CO₂, sondern im Zweifelsfall Strom, ist auch eine wichtige Sache. Aber ob man nun den Strom besonders effizient speichert, indem man die Häuser dämmt, das ist jetzt auch nochmal eine technische Frage. Also insofern werden wir das Verständnis weiten, was ein nachhaltiges Gebäude ist, indem wir die Treibhausgasgesamtemissionen über den kompletten Lebenszyklus Bauen, Betreiben, Rückbauen und Umbauen betrachten. Das ist nicht ganz einfach, das so zu konzipieren, dass Herr Goldbeck nicht anfängt zu weinen, weil es so kompliziert ist. Aber das hat das Potenzial, dass wir zum Beispiel auch unser Gebäudeenergiegesetz dann von einer kleinteiligen Steuerung wirklich zu einer Zielsteuerung mit CO₂-Budget machen.

[Goldbeck] Also, von meiner Seite: Das ist absolut richtig, genau dieser Ansatz. [Denn] mich interessiert ja: Was induziere ich durch ein Bauvorhaben, durch eine Sanierung oder einen Neubau? Und das ist eben nicht eine punktuelle Frage, sondern genau wie Sie sagen: Es ist eine Frage über den Lebenszyklus. Und wenn wir das gegriffen bekommen, dann kommen wir auch aus ideologischen Themen raus, welcher Werkstoff jetzt der richtige ist, sondern wir kommen wirklich auf eine wissenschaftliche Basis, wo wir sagen können: Wir halten da eine Art von Messbarkeit von Ökologie neben einer Messbarkeit von Ökonomie und finden dann für letztendlich den bezahlbaren Wohnraum plus Nachhaltigkeit das Optimum.

[Kaczmarek] So, und jetzt habe ich an jeden von Ihnen jeweils noch eine Frage. Und [in der] letzten Frage an Sie, Herr Goldbeck, geht es um das Thema Recycling, was ja Frau Geywitz eben auch angesprochen hat. Wenn man sich mal das Thema Bauabfall anschaut, da wird einem wirklich schwindelig [...]: 222 Millionen Tonnen Abfall. Das ist, was wir 2021 in Deutschland produziert haben. Zum Gefühl: Das macht 54 Prozent, über die Hälfte des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland aus. Was kann ich denn daran optimieren und wie ist es denn um Recycling bestellt?

[Goldbeck] Vielschichtiges Problem oder Herausforderung. Zum ersten gab es früher in Deutschland dieses „Viel hilft viel“-Thema. Also, man hat massiv gebaut, möglichst viel Material war gut. Da müssen wir weg von, sondern möglichst effizient bauen. Dann müssen natürlich alle Elemente, die ich habe, idealerweise passgenau auf den Punkt auf die Baustelle kommen. Dann ist da schon weniger Abfall da. Wenn ich dann wirklich um das Recycling-

Thema rede, dann muss ich natürlich Häuser heute so konzipieren, dass [ich], wenn ich sie in 20, 30, 50 Jahren umnutze oder sogar abreiße, [...] dann die Materialien sinnvoll sortenrein trennen kann und idealerweise wieder verwerten kann. Das ist auf der einen Seite eine physikalische Frage, aber auf der anderen Seite auch eine Genehmigungsfrage. Und da brauchen wir [...] zusammen das richtige Set-up dafür und dann wird das zumindest über die Folgegenerationen einen sehr positiven Einfluss haben.

[Kaczmarek] Gut. Ich meine, das kann man immerhin sagen: 88 Prozent der Bauabfälle, die entstehen, die werden sogar stofflich verwertet, also recycelt. Von daher: Da ist ja Hoffnung da. Und, Frau Geywitz, aus dem Volke wieder eine Frage in die Zukunft gesprochen, nämlich in Richtung Forschung. Die klingt so:

[Einschub der Sprecherin] Aus anderer Perspektive.

[Udo Schloemer] Mein Name ist Udo Schloemer, ich bin seit 30 Jahren Projektentwickler, überwiegend in Berlin, habe 2014 die Factory gegründet, um innovative Ideen speziell im Start-up-Bereich auf den Weg zu bringen. Und da habe ich mir die letzten Jahre die Frage gestellt, warum wir in Deutschland eigentlich nur den Wohnungsbau und das Immobilien Thema selber über Abschreibungen fördern und nicht in die Forschung wie beispielsweise Firmen wie Gropius mehr Geld investieren, um allen Leuten und allen Verbrauchern am Ende wirklich nachhaltige und bezahlbare Immobilien zugänglich zu machen; ob man das nicht eher wie ein Betriebssystem denken muss und nicht nur als Immobilie, sondern tatsächlich als skalierbares Produkt und welche Ansätze und Möglichkeiten da von der Regierung vielleicht auch geschaffen werden, um das Thema in der Entstehung bereits zu denken und nicht später erst, nachdem [das Produkt] entstanden ist [...]?

[Geywitz] Ja, die erwähnte Firma Gropius ist ja ein Anbieter auch von seriellem Holzbau. Insofern: Alles, was wir über die Holzbauintiative machen oder auch durch die Unterstützung der Geschäftsstelle für serielles und modulares Bauen, die wir jetzt eingerichtet haben, hilft natürlich. Das andere Thema ist, dass wir in den letzten Jahren aus meiner Sicht zu wenig [...] in die Bauforschung [investiert haben]. Wenn man sich anschaut, was die Bauwirtschaft für ein[en] riesigen Anteil an der Gesamtwirtschaft in Deutschland hat, ist eigentlich nicht verständlich, warum wir in den letzten Jahrzehnten so wenig in die Bauforschung investiert haben, weil wir da riesige Potenziale haben. Und deswegen haben wir [das] jetzt bei uns im Bauministerium [...] deutlich aufgestockt, die Mittel für den Zukunftsbereich Forschung im Bauwesen, weil wir insbesondere natürlich [...] neue und alternative Materialien [entwickeln müssen], CO₂-Speicherung, aber natürlich auch die ganze Frage [der] Digitalisierung und Vorfertigung vorantreiben. Man muss allerdings wissen, dass die Baubranche überwiegend sehr kleinteilig ist, sodass es für sie in der Anwendung auch sehr schwierig ist, große Forschungsvorhaben selber zu machen. Das heißt, wir müssen vor allen Dingen als Staat hier anwendungsorientierte Forschung betreiben, die wirklich ganz schnell dann auch den Weg auf die Baustelle findet, weil wir das brauchen, um überhaupt die Produktivität deutlich zu steigern. Wenn wir von 300.000 Wohnungen auf 400.000 Wohnungen kommen wollen, dann bräuchte man ja eigentlich bei konventioneller Bauweise 33 Prozent mehr Mitarbeiter. Das ist natürlich angesichts der Fachkräftesituation überhaupt nicht vorstellbar. Das heißt, wir müssen die Produktivität steigern. Das geht durch Vorfertigung, aber natürlich auch durch Digitalisierung und neue Materialien.

[Kaczmarek] Alles klar! Das war heute also unser bunter Ritt durch das Bau- und Wohnungswesen und wir bauen darauf – haha, kleiner Wortwitz zum Schluss –, dass sich so manche der heutigen Hypothesen bewahrheiten und wir in Deutschland zu günstigeren und vor allem nachhaltigeren Gebäuden kommen. Vielen Dank an Klara Geywitz, unsere Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und an Jan-Hendrik Goldbeck vom Unternehmen Goldbeck. Gemeinsam haben wir einen Eindruck aus dem Maschinenraum der Bundesregierung vermittelt und auch ein wenig in die Zukunft geschaut. Ich bin Joël Kaczmarek und freue mich schon auf das nächste Mal mit Ihnen. Bis dahin allzeit gute Fahrt und bleiben Sie gesund.

[Sprecherin] Das war „Aus Regierungskreisen“. Mehr Informationen und viele andere Themen finden Sie auf [bundesregierung.de](https://www.bundesregierung.de) und auf unseren Social-Media-Kanälen.