

Mietkostentreiber: Senkung der Baustandards für Wohnungen

Die Oberbürgermeisterin möchte mit einem Antrag der Stadtverwaltung ein Moratorium umsetzen, um die ökologischen Bauvorgaben und die Holzbau-Initiative bis 2030 aussetzen. Dies wird durch die gemeinsamen Anträge der SPD- und CDU-Fraktionen zur „Offensive für bezahlbares Wohnen“ vom 4. März 2026 begleitet. Ein Etikettenschwindel. Zu den Punkten, die überprüft werden könnten, zählen bei den ewig Gestrigen: energetische Standards, Stellplatzvorgaben, Baumschutzregelungen, gestalterische Bauauflagen sowie Holzbau- oder andere Bauquoten.

Das Ansinnen der Oberbürgermeisterin ist ein Ausdruck von Hilflosigkeit. Gleichzeitig zeigen die Anträge von CDU und SPD – die die Verursacherparteien der Wohnungskrise sind – ihre Verantwortungslosigkeit und Zukunftslosigkeit. Sie sind im Bund und im Land an der Macht, und schuld an der mangelnden Umsetzung der längst bekannten Lösungsansätze.

Völlig in den Hintergrund der laufenden Debatte gerät die Tatsache, dass mit einem Moratorium auch die Aussetzung der energetischen Sanierung einhergeht. Gesprochen wird mehrheitlich nur vom Neubau. Was beim Neubau kurzfristig günstiger für die kommunale Wohnungsgesellschaft Pro Potsdam erscheinen könne, führe langfristig zu höheren Heizkosten für die Mieter*innen. Klimaziele werden wieder mal aufgegeben. Der Klimanotstand wird gegen einen Renditenotstand der Bauinvestoren ausgespielt.

Wer die Sanierung aussetzt, setzt auch die Beschäftigung für Handwerksbetrieb und das Gewerbe in Potsdam aus. Brandenburg lebt vom Mittelstand. Billigbauen und reine Reparatur-

Sanierung gehen zu Lasten der Bauwirtschaft und der Mieter*innen. Das ist volkswirtschaftlicher Unsinn. Wie so oft denken die sogenannten Parteien der Mitte, nur mittelmäßig über die Folgen ihrer Entscheidungen nach (siehe Absatz „Nutznießer“ und „Heizkosten“). Aktuell fordern die unsozialen SPD-/CDU-Fraktionen im Haushaltsentwurf sogar die ProPotsdam auf, im Block V (ehemals Staudenhofareal) einen Teil der geförderten Wohnungen in frei finanzierte Wohnungen umzuwandeln, um Mietgewinne an die LHP abzuführen. Frei nach dem Motto: Was interessiert uns unser Geschwätz vom sozialen Wohnungsbau von gestern.

Wer die wirklichen Kostentreiber des Bauens analysieren will, muss die HOAI, die Einzellösungen beim Bauen (Architektur, Statik, Brandschutz ...), die 16 Bauordnungen der Länder sowie die kapital- und renditegetriebenen Rahmenbedingungen des Bauens hinterfragen. Standardisiertes Bauen, serielles Bauen, industrielle Vorfertigung, Typenzulassungen und synchronisierte Bauordnungen könnten die Baukosten massiv senken. Selbst Kleinigkeiten, wie die Herausnahme der Treppenhäuser oder Laubengänge würden nicht nur die Baukosten senken, sondern auch die „Isolierung“ dieser Hohlräume entbehrlich machen.

Auch die BBSR-Studie von 2023 „Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum – Systematische Analyse von Forschungen zu Maßnahmen zur Senkung der Baukosten von Wohngebäuden“ sieht die Kostensenkungspotential ähnlich und mündet in der Aussage: *„Zusammenfassend ist festzuhalten: An Erkenntnissen und Wissen darüber, welche Faktoren dazu beitragen, die Kosten des Bauens und Wohnens in die Höhe zu treiben, mangelt es nicht. Genauso sind die wichtigsten übergreifenden Ansatzpunkte und Maßnahmen, wirksam gegenzusteuern, bekannt. Was vielfach noch immer fehlt, ist die breitenwirksame Umsetzung von theoretisch Bekanntem und Verstandenem in Planungs- und Baupraxis. Die Überwindung dieses Umsetzungsdefizits ist eine, wenn nicht die*

entscheidende Aufgabe und Herausforderung für die Schaffung von kostengünstigem, zukunftsfähigem Wohnraum.“ [1]

Nutzníeíer von energetischer Sanierung sind die Mieter*innen, die öffentlichen Haushalte und die Hauseigentümer*innen

2022 wurden in Deutschland rund 260.000 Wohnungen neu gebaut. Dem gegenüber stehen rund 19 Millionen bereits gebaute Wohngebäude im Bestand, von denen viele in einem schlechten energetischen Zustand sind. Sie zu sanieren reaktiviert zusätzliche Wohnungen für den Wohnungsmarkt. Ein großer Teil der Haushalte mit niedrigen Einkommen wohnt in desolaten Mietwohnungen, die hohe Nebenkosten hervorbringen und die Klimakrise durch fossiles Heizen weiter vorantreiben. Statt den Fokus auf den Neubau und Wohnungszuwachs zu legen, muss endlich die nächste Sanierungswelle ausgelöst werden, um den sozialen und klimaangepassten Aufgaben im Gebäudebestand gerecht zu werden. Hierzu ist die Einhaltung von guten Effizienzstandards für den Bestand essentiell. Im Fokus sollten allerdings nicht nur Wohngebäude, sondern auch öffentliche Gebäude wie Schulen, Kindergärten oder Rathäuser stehen.

Durch Sanierung werden auch die kommunalen Haushalte entlastet und die notwendigen Sozialtransfers gesenkt! Ein Sanierungsmoratorium ist völlig kontraproduktiv, weil es die hohen Mietnebenkosten erhält, mittelfristig erhöht und die öffentlichen Haushalte (beispielsweise beim Wohngeld) nicht entlastet.

Die aktuellen Klimaschutzberichte des Bundes und des Landes zeigen eindrucklich, dass der Gebäudesektor schon seit Jahren wenig zur Erreichung der Klimaschutzziele beiträgt [2]. Die Herausforderung für mehr Klimaschutz im Wärmesektor ist riesig: Sogar in einem ehrgeizigen Minderungs-Szenario beträgt die Lücke zum Klimaziel im Gebäudesektor auf Bundesebene immer noch 107 Millionen Tonnen CO₂ bis 2030, heißt es im jüngsten Projektionsbericht des Umweltbundesamtes.

Dies liegt vor allem daran, dass die Sanierungsraten mangels finanzieller Unterstützung und politischer Strategie viel zu gering sind. Das Klimaschutzziel ist ein staatliches Ziel. Deshalb sollte dieser sich auch aktiv (massiv) an den Sanierungskosten beteiligen. Gleiches gilt für die Gebäudebesitzenden. Denn Nutznießer der energetischen Sanierung sind vor allem die Haus- und Wohnungseigentümer*innen. Jede Sanierung bedeutet eine Wertsteigerung und eine langfristig eine höhere Einnahme, falls das sanierte Objekt vermietet wird. Ein niedriger Energieverbrauchswert stellt auch einen wirtschaftlichen Vorteil für die Vermieter*innen dar.

Wie entwickeln sich die Heizkosten in den nächsten Jahren?

Sie werden steigen, steigen, steigen. Aktuell mutieren fossile Brennstoffe an der Tankstelle zu einem Luxusgut. Falsche Energiepolitik auf Bundesebene, Kriegstreiberei auf dem internationalen Parkett und „Abzocke“ (wie es der Ministerpräsident Woidke nennt), sind drei der Ursachen. Mangelnder Klimaschutz und ein falsches Verständnis von den Auswirkungen des bevorstehenden Klimawandels sind in der Bundes- und Landespolitik ebenfalls signifikant. Die Stadt legt nun nach. Mangelnde Wärmedämmung treiben die aktuellen Wohnnebenkosten in die Höhe. In naher Zukunft werden die falschen Weichenstellungen beim neuen Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) von CDU-CSU-SPD die Preise und die Wohnnebenkosten nochmals steigen lassen. Die Folgen des Klimawandels haben ebenfalls nur die Mieter*innen zu tragen; durch Mehrkosten und schlechtere Lebensbedingungen.

Kurze Erläuterungen zu den drei Punkten:

Die alte Binsenweisheit gilt immer noch: Die billigste Kilowattstunde ist die, die wir nicht verbrauchen. Wenn der Staat dafür Sorge tragen würde, dass die Kosten der energetischen Sanierung zwischen ihm, dem Wohnungseigentümer*innen und den Mieter*innen fair aufgeteilt

würden, wäre Wärmedämmung immer günstiger als der hohe Verbrauch von Energieträgern. Da Energieträger aus den bekannten Ursachen immer teurer werden und die Lastenverteilung alleinig bei den Mieter*innen liegt, steigen deren Wohnnebenkosten stetig an. Ein kapitalistischer, unsozialer Abwälzungsmechanismus der politisch aufgelöst werden muss.

Alle Expert*innen warnen aktuell vor den Folgekosten des neuen Gebäudemodernisierungs-gesetzes. Die Regelungen zur stufenweisen Beimischungspflicht von Biomethan oder anderen teuren Produkten, werden die Heizkosten zum Ende des Jahrzehnts explodieren lassen, da diese Brennstoffe extrem teuer in der Herstellung sind, und aktuell überhaupt nicht ausreichend vorhanden sind. Die rechtliche Vorgabe der EU zur Emissionsminderung im Wärmesektor bis 2030 werden damit nicht eingehalten werden können. Der ideologische Kampf von CDU-CSU und die Beihilfe der SPD beim Thema Heizen, wird wiederum die Mieter*innen (die einen Heizungssystem ausgeliefert sind und keine eigenen Entscheidungen treffen) besonders stark treffen. Aktuelle Berechnungen der Deutschen Sanierungsberatung (DSB), zeigen steigende Kosten für die nun favorisierten Gasheizungen mit „Biotreppe“: es geht um durchschnittlich 300 Euro mehr pro Jahr und Haushalt. Im schlechtgedämmten Wohnungsbau werden die Mehrkosten überdurchschnittlich hoch sein.

Beim Thema Klimawandel wird im städtischen Kontext meist das Thema Hitze debattiert. Die drastisch steigende Zahl von Sommer- oder Hitzetagen (eine Vervielfachung) [3] wirkt sich im Wohnbereich auf die Menschen aus, die in schlecht gedämmten Wohnungen leben müssen. Selbst teure Dachgeschosswohnungen werden ihren „Reiz“ verlieren. Die Hitzewelle 2003 zeigte in Paris drastisch auf, welche Folgen schlecht sanierte Gebäude haben: tausende Tote. Wohnungen ohne Wärmedämmung sind auch Wohnungen ohne Hitzeschutz. Um diesen zu entfliehen werden zusätzliche Kosten entstehen, um Abhilfe zu schaffen (Verschattung, elektrische Klimatisierung, hoher

Kaltwasserverbrauch...).

Wer heute noch Wohnungen ohne guten Wärmedämmstandard baut, handelt einfach nur fahrlässig und zukunftsvergessen. Der Klimawandel wird alle sozialen Probleme verschärfen, auch die des Wohnens.

In der Politik gilt zunehmend: Wunschdenken löst Realitätsbezug ab.

Zwei Beispiele:

Vor einigen Jahren schwadronierte die SPD-Fraktion in der SVV noch mit der These durch die Sitzungen, dass wir keine Wärmedämmung mehr brauchen, weil wir die Energieversorgung durch erneuerbare Energien realisieren. Ersten sind wir noch weit davon entfernt unsere Wärmeversorgung nur durch Erneuerbare zu realisieren, zweitens brauchen Erneuerbare Flächen. Flächen die speziell im Land Brandenburg sehr umstritten sind. Deshalb schreit die SPD auch auf Landesebene nach einem Moratorium zum Ausbau der Erneuerbaren Energien. Moratorien bedeuten auch Stillstand, Verharren und eigenes strategisches Versagen. Zeitgleich ein Moratorium bei der energetischen Sanierung und ein Moratorium bei der Bereitstellung erneuerbarer Energien. Es fehlt an einer sozial- und klimagerechten Ausrichtung der Politik, oder am Verständnis dafür. Mehr Widerspruch und Gedankenlosigkeit, geht kaum noch.

Doch das geht, leider. Der rechte politische Block setzt wiederholt auf Atomenergie. Es sei angeblich ein strategischer Fehler gewesen aus der Atomenergie auszusteigen, heißt es neuerdings. Wieso und welche Strategie ist gemeint? Die der atomaren Rüstung? Zurück zum militärisch-industriellen Komplex? Die Kriegstüchtigkeit lässt grüßen. Wieso einen Fehler? Weil wir die Frage des atomaren Mülls schon gelöst haben? Weil wir unseren Kindern gern Schulden, den Klimawandel und eine „strahlende Zukunft“ hinterlassen? Atomstrom ist die

teuerste Stromerzeugungsart und behindert den Ausbau und die Nutzung der Erneuerbaren Energien, neuer Speichertechniken usw. Atomenergie ist Geldverbrennung und hilft nicht ansatzweise beim Klimaschutz. Schon gar nicht zeitnah. Selbst der Energiekonzern RWE schätzt ein, dass Kernenergie wirtschaftlich nicht vertretbar ist und die Abhängigkeit von Importen (Brennstäbe) wieder erhöht. CDU ist inhaltlich ein Dinosaurier wie die Atomenergie.

Fazit: Während die Bundesregierung Klimaschutz und Klimaanpassung zunehmend aus dem Blickfeld verliert und den sozialen Frieden einer imperialen Kriegstüchtigkeit opfert (Sondervermögen für panzergerechte Infrastruktur statt sozialem Wohnungsbau oder Sanierung), ist die Landesregierung seit Monaten mit sich selbst beschäftigt. Zeitgleich verfällt die Stadtpolitik der LHP in unsozialen Aktionismus der viele Spätfolgen für Mieter*innen nach sich zieht.

Ein Beitrag von Christiane Krüger

>>>

[1]

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-14-2023-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

[2]

https://mwaek.brandenburg.de/media/bb1.a.3814.de/Klimagasinventur_BB_2024.pdf

[3]

https://mwaek.brandenburg.de/media/bb1.a.3814.de/Ergebnisse_Klimamodellierung_BB_2021.pdf