

Nebenwirkungen der Freiburger Baupolitik

Gemeinderat beschließt Einführung von Passivhausbauten – Bauwirtschaft kritisch

Foto: © ddp



Heimelig soll es sein und nur noch als Passivhaus gebaut werden: Das traute Heim müssen sich die Menschen auch leisten können.

Die Politik lenkt, die Bauwirtschaft ächzt: Während der Freiburger Oberbürgermeister Dieter Salomon (Grüne) den jüngsten Beschluss des Gemeinderats zur schrittweisen Einführung von Passivhaus-Standards lobt, kritisiert die südbadische Bauwirtschaft die damit verbundenen nochmals steigenden Baukosten, die nach Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 2005 bis zum zweiten Quartal 2008 um 13,8 Prozent nach oben geklettert sind. Fehlende Förderungen, der Wegfall degressiver Abschreibungen, die dreiprozentige Mehrwertsteuererhöhung und hohe Grundstückspreise setzen die Finanzierungsschwelle für Otto Normaleigenheimkäufer weiter nach oben. Die Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbebauunternehmen (VFW) sieht derzeit eine „erhebliche Mehrbelastung, die zum einen die Renditeerwartung und zum anderen die monatliche Belastbarkeit von Eigennutzern und Mietern überfordert“, heißt es in einer Stellungnahme der VFW.

„Mit den neuen Energiestandards für Gebäude ab 2009 werden wir bundesweit unserer Vorreiterrolle im Klimaschutz gerecht“, sagt Salomon. Der Gemeinderat hatte am 22. Juli beschlossen, dass vom kommenden Jahr an alle Häuser auf städtischen oder Stiftungsflächen sowie alle Baugebiete, für die es einen städtebaulichen Vertrag gibt, noch maximal 40 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr Energie verbrauchen dürfen. Zum Vergleich: Nicht wärmegeämmte Häuser aus den

60er Jahren brauchen bis zu 300 Kilowattstunden. Von 2011 an müssen sie gar in Passivhausbauweise erstellt werden, dürfen dann nur noch 15 kWh beheizen – was eine herkömmliche Heizung überflüssig machen soll. Der Beitrag für den Klimaschutz ist unumstritten, der Sinn solcher politischen Vorgaben ist es nicht. „Wir haben nichts gegen Passivhäuser, das ist sicher eine interessante Technologie, das Problem sind die immer weiter steigenden Baupreise, allein pro Quadratmeter Passivhausstandard 150 bis 200 Euro“, so Aribert Frece, Prokurist der Gundelfinger Stuckert Wohnbau. Das Passivhausinstitut in Darmstadt errechnete unlängst gar Mehrkosten von 160 bis 260 Euro. Schon jetzt könnte sich nur noch ein kleiner werdender Kreis neuen Wohnraum leisten, durch die Passivbauweise würde dieser Kreis noch kleiner.

kalkül gegen kalkulation

jetzt sind die banken gefordert

Je schneller die Energiekosten steigen, umso eher rentierten sich die Mehrkosten aber beim Erwerb, lautet das Kalkül der Politik. Dem steht die Kalkulation der Finanzierung entgegen. Die Banken können die Einsparungen (die Darmstädter errechnen rund 15 Euro pro Quadratmeter) nicht in die Finanzierungspläne einbeziehen. Die Amortisationszeit ist deutlich länger als zehn Jahre. Frece kritisiert, dass der etwa im Vergleich zum KfW-40-Haus relativ geringe Energiespareffekt sehr teuer bezahlt werden müsse: „Da würden sich mit weniger Einsatz viel mehr Potenziale bei der Modernisierung alter Gebäudebestände erreichen lassen.“ Anders als etwa in Bayern oder Nordrhein-Westfalen fehlen im Ländle derzeit auch große Förderprogramme. Die VFW schlägt eine zehnjährige Grundsteuervergünstigung für Bauinvestoren vor, die Passivhäuser bauen.

Mal angenommen, das Rieselfeld hätte mit der neuen Freiburger Passivbauverordnung gebaut werden müssen: Hätten dann dort alle Familien, die sich 100 Quadratmeter gekauft haben, auch 16.000 bis 26.000 Euro mehr ausgeben können?

(bar)

Foto: © Bilderbox

