

# „Lieber fördern statt fordern“

**Baukrise** | Die Regierung solle Bürger nicht erziehen, findet Unternehmer Hannes Zapf. Und das nicht nur, weil sie so Firmen wie seiner systematisch schadet.

**H**annes Zapf ist Chef des Schwaiger Mauersteinherstellers Zapf Daigfuss, außerdem Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau. Für ihn ist die Baukrise zu großen Teilen hausgemacht, die Lösungen liegen seiner Ansicht nach auf dem Tisch. Warum trotzdem nicht genug passiert - und weshalb Insolvenzen und nicht gebaute Wohnungen Auswirkungen auf jeden einzelnen Bürger haben, erklärt er im Interview.

**Herr Zapf, es ist noch nicht so lange her, dass sich der Bau von Häusern stark verzögerte, weil es aufgrund der immensen Nachfrage an Material und Handwerkern mangelte. Jetzt sind die Lager voll, Ihr Unternehmen hat sogar Kurzarbeit angemeldet. Wie kommt's?**

Auch wenn immer wieder mit dem Ukraine-Krieg argumentiert wird: Hauptgrund ist für mich klar der rapide Anstieg des Zinsniveaus.

**Aber auch früher mussten Häuslebauer ihre Immobilie mit sechs, acht, zehn Prozent finanzieren. Was ist heute anders?** Schon richtig, aber die massive Steigerung innerhalb kürzester Zeit macht den Unterschied. Vor einem Jahr konnten Sie Ihr Projekt noch mit 0,8 oder 1,0 Prozent finanzieren, jetzt sind 4,8 fällig. Das hat immens viele Finanzierungskonzepte auch für bereits genehmigte Projekte abgeräumt. Deutschlandweit haben wir geschätzt 700.000 Vorhaben, die derzeit auf Eis liegen. Das ist der größte Einbruch im Wohnungsneubau seit den 1970er Jahren.

**Auch in der Region ist der Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern massiv zurückgegangen, zuletzt haben die Insolvenzen der Nürnberger Project-Gruppe und der Gerch-Group für Schlagzeilen gesorgt. Ist das der Anfang - oder das Ende der Krise?**

Das hängt ganz davon ab, wie sich die Regierung zu den Problemen verhält. Das Zinsniveau soll sich laut Expertenmeinung bis nächsten Sommer stabilisieren, so lange werden viele Firmen aber nicht durchhalten und/oder ihre Fachkräfte halten können.

**Was ist Ihrer Ansicht nach zu tun?**

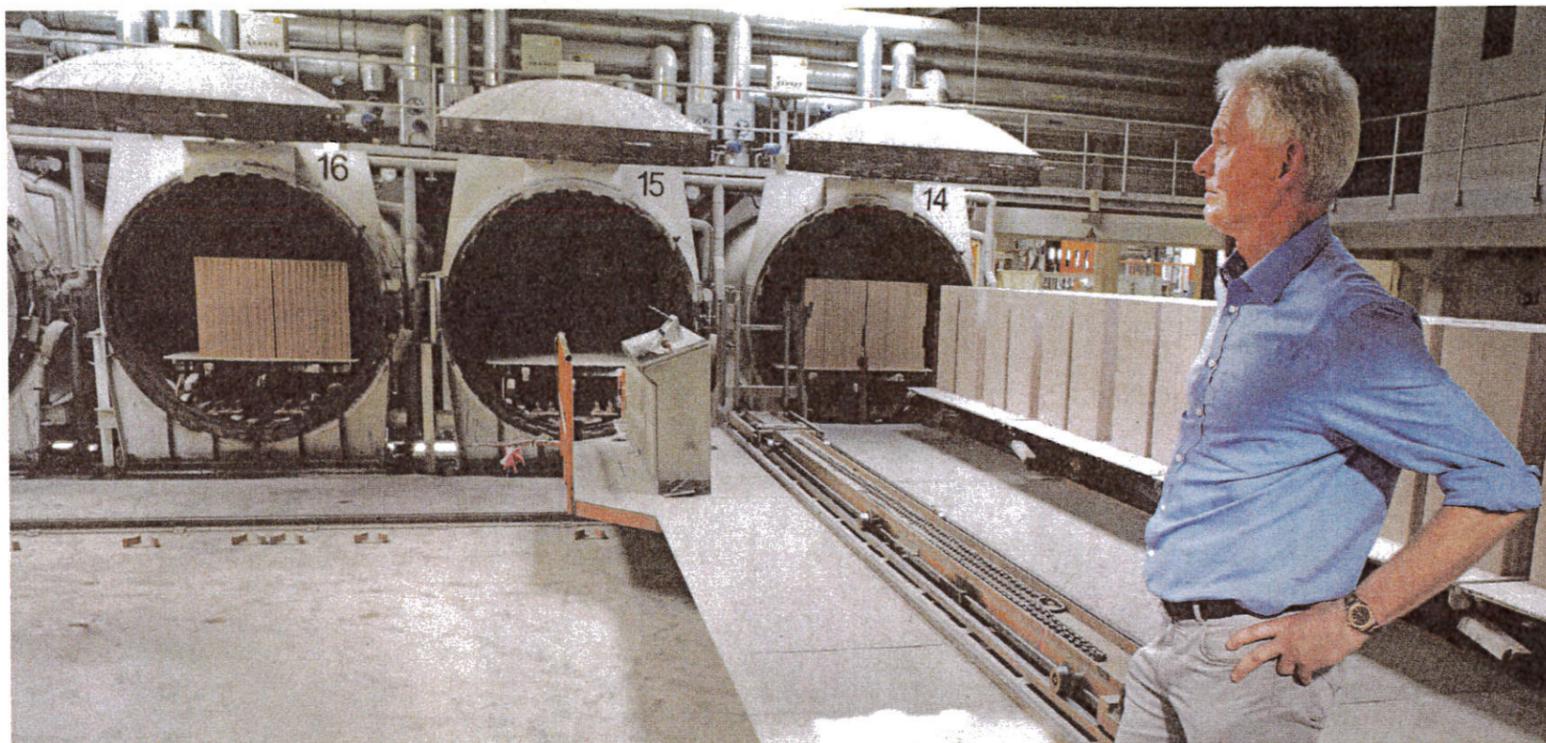


Foto: Stefan Hippel

Seinen energieintensiven Betrieb würde Hannes Zapf gerne energetisch umbauen. Überschüssiger Solarstrom soll in Wasserstoff umgewandelt werden, am Ende soll er das Erdgas vollständig ersetzen. Das Konzept liegt in der Schublade. Doch ohne Planungssicherheit wird der Unternehmer den zweistelligen Millionenbetrag nicht investieren.

Es gibt drei Baustellen. Zunächst muss der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Darunter fallen Wohnungen mit einer Quadratmetermiete von 4,50 bis 8,50 Euro. Um wirtschaftlich zu sein, müssen Sie für ein Neubauprojekt aber derzeit etwa 17,50 Euro verlangen. Der Bund muss den Ländern also mehr Mittel zur Verfügung stellen, mit denen sie ihre Wohnbauförderungen aufstocken können. Bayern hat bereits den sogenannten Wohnbau-Booster verabschiedet, mit dem es die 380 Millionen Euro vom Bund auf eine Milliarde aufstockt, auch um etwa BayernHeim, Siedlungswerk, WBG und die kirchlichen Bau-gesellschaften und Genossenschaften zu unterstützen. Das ist ein Anfang, reicht aber nicht.

**Und Baustelle zwei?**

Das zweite Segment ist der selbstgenutzte Wohnraum. Viele, die selbst bauen oder kaufen, machen eine Mietwohnung frei. Dieser Kreislauf funktioniert gerade gar nicht. Interessanterweise kennen wir aber alle

## Zur Person

**Hannes Zapf**, Urenkel des Firmengründers Georg Zapf, ist geschäftsführender Gesellschafter des 1899 gegründeten Schwaiger Kalksandstein-Herstellers Zapf Daigfuss. Das Unternehmen betreibt in Behringersdorf bei das älteste Kalksandsteinwerk der Welt.

Instrumente, um ihn in Gang zu setzen, Stichwort Eigenheimzulage oder Baukindergeld. Die jetzige Regierung hat all das aber abgeschafft. Bayern will nun den Erwerb bestehender Gebäude mit bis zu 50.000 Euro plus einem Kinderzuschlag von 7.500 Euro fördern, auch Bauministerin Klara Geywitz hat ähnliches vor. Aber auch das wird nicht reichen.

**Weil wir auch Problem drei haben...**

Den normalen Mietwohnungsbau. Der Bund hat die Afa, die Abschreibung, erhöht, die KfW-Förderprogramme aber massiv reduziert. Die

Debatte um das Gebäudeenergiegesetz hat gezeigt, dass Berlin die Bürger durch Vorgaben erziehen statt durch Förderungen motivieren will. Fördern statt fordern, nur so geht es.

**Für wie notwendig halten Sie es, den Wohnbau energetisch zu verbessern?**

In Deutschland haben wir mit die höchsten Standards in Europa. Dass die Bauministerin nun zumindest zeitweise vom KfW-40-Standard abrücken will, ist das Mindeste. Unser Problem bei der Energieeffizienz ist nicht der Neubau, hier kommen längst Solaranlagen aufs Dach und Wärmepumpe ans Haus. Im Bestand liegt weit höheres Potenzial. Außerdem sollte die Regierung dringend Geld in den weiteren Ausbau von erneuerbaren Energien und in kluge Speicherinfrastruktur stecken. Denn was nutzen all die Versprechen von Einspeisevergütung, wenn der Strom gar nicht eingespeist und damit nicht vergütet wird?

**Nun sagt mancher: Was interessiert mich**

**die Baukrise, ich hab mein Haus längst.**

Da liegt er falsch. Bestandsimmobilien verlieren derzeit massiv an Wert. Außerdem erhöht alles, was nicht gebaut wird, die Wohnungsnot. Die Kinder oder Enkel, die für Ausbildung oder Studium in die Stadt wollen, finden keine bezahlbare Bleibe. Der durch das eigens aufgesetzte Fachkräfteeinwanderungsgesetz ins Land geholten Pflegekraft aus Osteuropa, die vielleicht die Eltern, Großeltern oder sogar mich pflegen soll, geht es genauso. Außerdem hat jeder insolvente Projektentwickler eine Sogwirkung. Wenn dann eigentlich gesunden Firmen, die Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler in der Region sind, die Pleite droht? Glauben Sie mir, das geht alle an.

**Und warum geschieht nichts?**

Bei der Regierung gibt es kein Erkenntnis-, sondern ein Einigungsproblem. Dass das so ist, macht die jetzige Situation für mich als Unternehmer und Bürger tatsächlich aber sogar noch frustrierender.

Interview: NICOLE NETTER