

Wohnungsbau | 15.10.2018 | Lesezeit 2 Min.

Baukosten reduzieren: Vorbild Niederlande

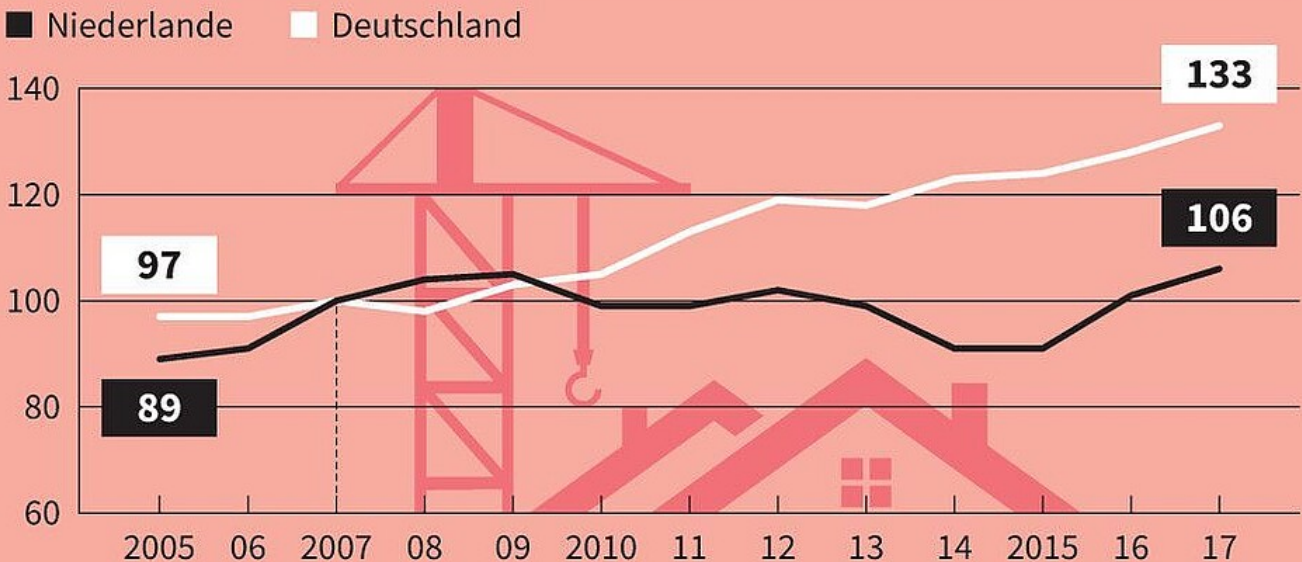
In vielen Ballungszentren herrscht eklatanter Wohnungsmangel, mancherorts gelten die Mieten als kaum noch bezahlbar. Das liegt jedoch nicht nur daran, dass zu wenige Wohnungen gebaut werden, sondern auch daran, dass die Baukosten zu hoch sind. Wie es besser geht, machen die Niederlande vor.

In Deutschlands Städten verschärft sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Um das zu ändern, müsste vor allem mehr und schneller gebaut werden – im Idealfall aber auch günstiger. Denn: Neubauten sind schlichtweg zu teuer, um günstig vermietet zu werden. Die Preise sind in den vergangenen zehn Jahren regelrecht explodiert (Grafik):

Im Jahr 2017 lagen die durchschnittlichen Baukosten für Miet- und Eigentumswohnungen in Deutschland um 33 Prozent über dem Niveau des Jahres 2007.

Baukosten: Zwei ungleiche Nachbarn

Durchschnittliche Baukosten je Mietwohnung,
2007 = 100



Quellen: Centraal Bureau voor de Statistiek, Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2018 IW Medien / iwd

iwd

Dies hat zur Folge, dass der Bau einer 100-Quadratmeter-Wohnung heute im Schnitt knapp 50.000 Euro mehr kostet als vor zehn Jahren. Von 1994 bis 2007 dagegen hatte sich das Bauen um gerade einmal 6 Prozent verteuert.

Die Gründe dafür sind vielfältig: Die allgemeine Preissteigerung und die damit einhergehenden Lohnerhöhungen können den überproportionalen Anstieg der Baukosten für Mietwohnungen nicht erklären. Und die Baulandpreise stecken in diesen Kosten noch gar nicht drin. So viel teurer als in den 2000er Jahren ist der Wohnungsbau heute vor allem wegen der gestiegenen Anforderungen - und zwar sowohl der Mieter und Vermieter als auch des Gesetzgebers: Wärmedämmung, Brand- und Schallschutz, Barrierefreiheit, Aufzüge, Tiefgaragenplätze und Grünflächen um die Gebäude - all das gibt es nicht zum Nulltarif.

Wärmedämmung, Brand- und Schallschutz,
Barrierefreiheit, Aufzüge, Tiefgaragenplätze und
Grünflächen um die Gebäude - all das gibt es nicht
zum Nulltarif.

Nach Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen haben allein die verschiedenen Stufen der Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz seit dem Jahr 2000 zu einer Steigerung der Baukosten um 19 Prozent geführt.

Die zeitlich eng getakteten gesetzlichen Änderungen verhindern zudem, dass Baufirmen Lerneffekte und Größenvorteile in Kosteneinsparungen ummünzen können.

Besser bauen wie die Niederlande

Wie es besser geht, zeigt Deutschlands westliches Nachbarland:

In den Niederlanden sind die Kosten im Mietwohnungsbau von 2007 bis 2017 gerade einmal um 6 Prozent gestiegen.

Das Geheimnis dieses Erfolgs sind sogenannte technologieoffene Baunormen: Sie geben beispielsweise einen Wert für den Energieverbrauch vor, regeln aber nicht, mit welchen Mitteln er zu erreichen ist.

Aus dem Beispiel Niederlande ergeben sich für Deutschland zwei Ansatzpunkte, die helfen könnten, das Bauen wieder billiger zu machen:

- 1.** Die 16 Landesbauordnungen sollten überprüft und nicht mehr benötigte Regelungen gestrichen werden. Idealerweise wird eine Musterbauordnung für ganz Deutschland entwickelt.
- 2.** Wichtig ist dabei auch, dass statt konkreter Vorgaben lediglich Ziele formuliert werden, denn nur so lässt sich das Innovationspotenzial der Bauwirtschaft ausschöpfen.

Kernaussagen in Kürze:

- In Deutschland sind die Kosten des Wohnungsbaus in den vergangenen zehn Jahren um 33 Prozent gestiegen, in den Niederlanden dagegen nur um 6 Prozent.
- Schuld an dieser Diskrepanz sind auch übertriebene gesetzliche Vorgaben in Deutschland. Damit hierzulande mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, müssen die Baukosten im Zaum gehalten werden.

- Ansatzpunkte dafür liefern die Niederlande: Zum einen sollten die Bauordnungen technologieoffen angelegt sein, zum anderen sollte es eine Musterbauordnung für ganz Deutschland geben.