

Drucken

Staat verursacht Miet-Explosion

Stellplatz für 30.000 Euro extra: Was Bauen wirklich teuer macht

Dienstag, 08.05.2018, 16:20



dpa/Bernd Wüstneck/Symbolbild Einfamilienhäuser entstehen in Mönchhagen in Mecklenburg-Vorpommern.

Ob Miete oder Wohnungsbau: Die Kosten ziehen an in Deutschland. In Städten liegen die Immobilienpreise teils 15 bis 30 Prozent über dem Niveau, das sich etwa durch das Wirtschaftswachstum erklären lässt, hat die Bundesbank vorgerechnet. Die Gründe sind vielfältig - eine Auswahl:

Stellplätze

Wer eine [Wohnung](#) hat, hat auch ein Auto - davon gehen zumindest viele Gemeinden aus. Sie verlangen, dass bei Neubauten auch Parkplätze entstehen. Ein bis zwei Stellplätze pro Wohnung seien in manchen Orten Vorschrift, sagt Tübingens Grünen-Oberbürgermeister Boris Palmer. "In den Städten geht das oft nur unterirdisch, dann kostet ein Stellplatz 30.000 Euro", sagt er. "In den Städten haben aber viele Menschen gar kein Auto mehr. Wir haben das für Tübingen deswegen auf bis zu 0,4 Stellplätze pro Wohnung reduziert, das spart sehr viel Geld beim Bauen."

Die Immobilienbranche sieht das ähnlich. Eine Stellplatzvorgabe sei eine "unsinnige Investorenbremse", schimpft Andreas Mattner, Präsident beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). "Solche verpflichtenden Regulierungen sind starr, unflexibel und gehen häufig am eigentlichen Bedarf des Marktes vorbei."

Energieeffizienz

Seit 2016 gelten in Deutschland mit der Energiesparverordnung (EnEV) schärfere Vorschriften für den Energieverbrauch von Gebäuden, unter anderem zur Heizungs- und Klimatechnik und zur Wärmedämmung. Die Vorschriften stellten bereits die Grenze des heute technisch Möglichen dar, warnt ZIA-Präsident Mattner. "Allein diese hat zu einer Verteuerung von durchschnittlich acht Prozent im Wohnungssektor geführt", sagt er zur Verordnung. Andreas Ibel, Präsident beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), meint: "Die verschärften energetischen Vorgaben machen Bauen immer teurer, während die Energieeinsparung im Promillebereich liegt."

Grünen-Politiker Christian Kühn hält die neuen Standards hingegen für "unkompliziert und mit marktüblichen Technologien problemlos erreichbar". Eine Studie im Auftrag des Umweltamts [Hamburg](#), die Neubauten zwischen 2011 und 2014 analysiert, kommt zu dem Ergebnis, dass der Grad der Energieeffizienz keine Auswirkungen auf die Gesamtkosten hat.

[PDF](#)



In 20 Schritten zum Eigenheim

Unser **PDF-Ratgeber** erklärt Ihnen, wie Sie Schritt für Schritt Ihr Traumhaus planen, finanzieren und bauen.

[Zum PDF-Ratgeber](#)

Grundstückspreise

Die Preise für Bauland haben ordentlich angezogen. Seit dem Jahr 2000 ist der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Bauland um 46 Prozent gestiegen, schreibt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in einer im September veröffentlichten Studie. "Hohe Grundstückspreise lassen einen frei finanzierten Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten vielfach nicht mehr zu."

Kostentreiber hin oder her, am Ende hängen die Preise auch auf dem Wohnungsmarkt nicht zuletzt von Angebot und Nachfrage ab. "Die Höhe der Erstvermietungsrenten bei neu gebauten Mietwohnungen ist in erster Linie von den jeweiligen örtlichen Marktbedingungen abhängig", schrieb das Bundesinnenministerium jüngst in einer Antwort auf eine Anfrage [des Grünen](#)-Bundestagsabgeordneten Kühn. Hinzu kommt: Die Bauindustrie kommt angesichts der starken Nachfrage kaum hinterher. "Stagnierende Produktivität und begrenzte Kapazität im Baugewerbe" dürften die Preise weiter steigen lassen, sagt die Unternehmensberatung McKinsey in einer aktuellen Analyse voraus.

Mehr als 45 Minuten - für einen Weg: Im Rheinland müssen Sie am längsten pendeln

pli/dpa

© FOCUS Online 1996-2018

Drucken

Fotocredits:

dpa/Bernd Wüstneck/Symbolbild, FOCUS Online

Alle Inhalte, insbesondere die Texte und Bilder von Agenturen, sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur im Rahmen der gewöhnlichen Nutzung des Angebots vervielfältigt, verbreitet oder sonst genutzt werden.