

## Panorama v. 24.01.2019

### Miete frisst immer mehr vom Einkommen

Anmoderation

Anja Reschke:

Eine Neubauwohnung mieten – das können sich Durchschnittsverdiener an vielen Orten in Deutschland nicht mehr leisten. Wir haben eine Studie in Auftrag gegeben, wie viel Prozent vom Haushaltseinkommen für eine drei Zimmer Neubauwohnung draufgehen. Und das ist, ehrlich gesagt, erschütternd. Alles, was über 27 % des Einkommens geht, gilt als problematisch, weil dann nur noch wenig Geld zum sonstigen Leben übrigbleibt.

Wir haben alle verfügbaren Daten auf einer Karte zusammen gefasst. Hier in Frankfurt etwa, gehen 40,7 Prozent des Durchschnittseinkommens für Miete drauf. Okay, Problem Großstadt, das kennt man. Aber auch in Kiel sind es 36,4 % oder in Magdeburg muss man für eine Drei-Zimmer-Neubauwohnung 34,1 % rechnen. Zwar sind die Mieten hier im Verhältnis günstig, aber dafür sind die Einkommen auch nicht so hoch.

Die ganze Karte mit vielen Orten finden Sie unter [tagesschau.de](http://tagesschau.de). Warum ist Mieten so teuer in Deutschland? Nun, ein Grund dafür ist, dass das Bauen so teuer ist. Johannes Edelhoff

Deutschland braucht mehr Wohnungen. Aber die, die gebaut werden, sehen meist so aus: viel zu teuer. Luxus, hochwertige Eigentumswohnungen, für viele Menschen unbezahlbar.

Christoph Gröner baut rund tausend Wohnungen pro Jahr in Deutschland. Und er gibt sogar zu: *Ja, ich baue vor allem für Reiche. Kaum für Krankenschwestern oder Polizisten.*

Aber seine schuld sei das nicht: billiges Bauen sei kaum möglich. Wegen der vielen Auflagen der Politik. Die Zahl der Bau-Normen sei etwa extrem gestiegen.

O-Ton

Christoph Gröner, Bauunternehmer:

„Wir wissen, dass die Baunormen sich von 5000 auf 35000 erhöht haben, die einzuhalten sind auf einer Baustelle heutzutage. Wir wissen, dass wir über diese Riesenkataloge und die Verbreitung dieser engen erhöhten Baunormen, die sich im Brandschutz, im Schallschutz auf die Baupreise auswirken, so hohe Anforderungen inzwischen an die Baustellen haben, dass wir eine Verteuerung des Baus alleine aus diesem Grund von rund 50 Prozent haben.“

Stimmt das? Jedenfalls beim Dämmen schreiben die Behörden vieles bis ins kleinste Detail vor. Alles ist reguliert – nach „Energie-Einspar-Verordnung.“

Dietmar Walberg ist Deutschlands renommiertester Forscher zu Baukosten. Zur Frage, wie man eine Wohnung erstellt, die bezahlbar ist. Und auch er verzweifelt an den strengen deutschen Regeln.

O-Ton

Dietmar Walberg, Architekt und Baukostenforscher:

„Die Baukosten steigen in einem Maße, dass wir jetzt auch schon sehr ernsthaft über Finanzierbarkeit eben nachdenken müssen. Und wenn Sie das mal umlegen in eine angemessene Rendite, dann entsteht da eine Kaltmiete von mindestens zehn Euro und das ist dann jenseits dessen, was sich die meisten leisten können.“

In den letzten Jahren sind die Baukosten geradezu explodiert. Eine Steigerung um 33 Prozent seit 2005.

In den Niederlanden sind die Kosten nur um 6 Prozent gestiegen. Woran liegt das?

Wir sind in den Niederlanden - das Beeindruckende: Die Holländer bauen zwar billig, aber nicht schlecht. Das hier ist ein holländischer Sozialbau. Die Baukosten: 800 Euro pro Quadratmeter, in Deutschland sind 2000 Euro normal.

Der deutsche Architekt André Kempe baut hier in Holland.

Ein erster Unterschied: die Baukultur. Hier wird alles auf Kosten hin optimiert. Etwa bei Auto-Stellplätzen.

O-Ton

André Kempe, Architekt:

„Wir versuchen Tiefgaragen im niederländischen Kontext tunlichst zu vermeiden, weil dadurch sehr viel Budget verplempert wird in ein teures Element. Man kann das auch anders lösen, indem man die Autos auf dem Erdgeschoss parken lässt und den Entwurf so macht, dass sozusagen die Terrasse der Wohnungen des 1. Geschosses die Autos überdecken, und damit ist der Effekt einer Tiefgarage im Grunde auch erreicht.“

Auch beim Schallschutz sind die deutschen Vorschriften immer einen Tick strenger und damit teurer. Die Decken zwischen den Stockwerken unterscheiden sich. Bei seinem letzten Projekt in Zwolle in Holland war die Decke 36 cm stark. In Bremen dagegen musste er 10 cm dickere Decken bauen. Fast einen halben Meter dicke Decken.

O-Ton

André Kempe, Architekt:

„Diese Decke selber ist natürlich dadurch teurer. Das hat auch Folgekosten für alles. Für die weitere Tragstruktur, für die Fundamente, einfach schwerere Gebäude kosten natürlich auch mehr Geld.“

Trotz dünnerer Decken in Holland - seinen Nachbarn höre man auch dort kaum, sagt Kempe.

O-Ton

André Kempe, Architekt:

„Mit der - und die akustischen Anforderungen sind in Holland nicht gerade niedrig - kann man auch sehr gut leben.“

Die Deckenstärke, das klingt nach einem unwichtigen Detail, aber deutsche Baukostenforscher haben festgestellt, dass genau solche Kleinigkeiten die Preise in Deutschland ansteigen lassen.

O-Ton

Dietmar Walberg, Architekt und Baukostenforscher:

„Wenn ich ein Gebäude mit 5 Geschossen baue und baue über jedem Geschoss eine dicke Decke, in der ich vier oder mehr Zentimeter eigentlich sparen könnte, und das Ganze dann mal oben hochrechne, dann habe ich erstens so und so viel Zentimeter kumuliert mehr Stahlbeton, das heißt, ich gebe Geld aus für etwas, was eigentlich kaum Effekt bringt, aber viel entscheidender ist, wenn ich in der Innenstadt baue und eine festgelegte Bauhöhe habe, werde ich geometrisch feststellen, verschleudere ich Wohnfläche.“

Dicke Decken führen also zu kleineren Zimmern, manchmal sogar zu weniger Stockwerken.

Zurück in Holland. Ein weiterer Unterschied: Hier werden viel mehr Fertigbauteile verwendet, wie diese Platten hier. Vorproduziert in einer Fabrik. Auf der Baustelle geht es dann schneller und beim Bauen gilt: Zeit ist Geld.

O-Ton

André Kempe, Architekt:

„Wir entwerfen dann sehr serienmäßig, sehr rationalisiert, das sind halt fast immer

identische Fenster, die sind überall die gleichen, wodurch man Mengenrabatte bekommt, und sich so was dann doch leisten kann. Es ist ein veredelter Plattenbau. Es ist ein veredelter industrieller Bau.“

So ein günstiger Edel-Plattenbau, könnte das eine Lösung in Deutschland sein? Leider nein. Das Problem: jedes einzelne Bundesland hat ein eigenes Baugesetz – viele kleine Unterschiede. Eine Massenproduktion ist dadurch schwer möglich.

O-Ton

Christoph Gröner, Bauunternehmer:

„Eines ist klar, dass wir bei 16 Ländern, 16 Bauordnungen und 16 riesigen Katalogen von Vorschriften es nicht schaffen werden, Ansätze von Massenfertigungen, dass wir das nicht hinkriegen, indem wir versuchen, auf den vorhandenen Baugenehmigungen aufzusetzen, das ist einmal klar. Das Ding muss von Grund auf erneuert werden und von Grund auf nochmal überlegt werden.“

Sie müssten es verbessern: die 16 Bauminister der einzelnen Bundesländer. Sie müssten sich auf ein einziges großes Baugesetz für ganz Deutschland einigen. Das weiß eigentlich jeder. Nur dann bräuchte man eben auch diese 16 Bauminister nicht mehr.

Vermutlich wollen sie deshalb wenig ändern. Auf der Bauministerkonferenz behaupteten sie, dass bei den „Landesbauordnungen“ „bereits ein sehr hoher Übereinstimmungsgrad besteht“. Geändert wird also wenig bis gar nichts – von diesen Ministern kann man wohl nichts mehr erwarten.

Dabei weiß die Bundesregierung eigentlich, was zu tun ist. Regierungsberater haben das in der sogenannten Baukostensenkungskommission analysiert: Das Ergebnis ist 185 Seiten stark. Mit konkreten Vorschlägen, wie man Bauen billiger macht.

Dietmar Walberg war Mitglied der Baukostensenkungskommission. Hat gehofft, dass die Regierung zumindest die wichtigsten Punkte anpackt.

O-Ton

Dietmar Walberg, Mitglied Baukostensenkungskommission:

„Für diese Punkte gibt es eigentlich eine ganz klare Zuständigkeit, die liegt beim für das Bauen und für den Wohnungsbau zuständigen Fachministerium. Das ist das Bundesministerium des Inneren und Heimat und die sind aus unserer Sicht nicht umgesetzt worden.“

Das ist der zuständige Bauminister: Horst Seehofer! Viel getan hat das Bau-Ministerium bisher nicht, die Aufgaben immer nur weiter vertagt. Mit immer neuen Kommissionen. Aus Baukostensenkungskommission entstand keine Änderung im Baugesetz - nur eine neue Arbeitsgruppe: die „Arbeitsgruppe Standards im Bauwesen“. Ihr Ergebnis, ein neuer Ausschuss: der „Sonderpräsidialausschuss Bauen und Gebäude“ - kurz „PBG“.

Und dessen Ergebnis war: der ständige „Präsidialausschuss Bauwerke“. Viele Experten, viele Spesen – aber hinten raus kamen immer nur Papiere, die nicht umgesetzt wurden.

Wir sprechen Bauminister Seehofer am Rande eines Termins an, als er den Hilfskräften im Schneekatastrophengebiet dankt. Wann reagiert er auf die Vorschläge der Baukostensenkungskommission.

O-Ton Panorama:

„Mitglieder dieser Kommission werfen Ihnen jetzt vor, dass Sie die Vorschläge nicht umsetzen. Was sagen Sie zu dem Vorwurf?“

O-Ton

Horst Seehofer, CSU, Bundesminister für Bau:

„Kommissionen neigen dazu, zu glauben, wenn sie ihre Arbeit abgeschlossen haben, dann müsste am Abend des gleichen Tages schon die Umsetzung vollendet sein.“

O-Ton

Panorama: „Die Baukostensenkungskommission hat 2015 die Vorschläge schon auf den Tisch gelegt. Das ist ja jetzt nicht gestern.“

O-Ton

Horst Seehofer, CSU, Bundesminister für Bau:

„Ja, da war ich noch bayerischer Ministerpräsident.“

O-Ton Panorama:

„Aber jetzt sind Sie ja Bauminister!“

O-Ton

Horst Seehofer, CSU, Bundesminister für Bau:

„Ja, aber wissen Sie, so wie Sie Ihr Leben auch nach Prioritäten absichten müssen, wie jetzt die Hilfskräfte Prioritäten setzen müssen, was ist am Wichtigsten..., so muss ich das auch, muss es die Politik ja auch. Aber es ist auch nicht ganz einfach, Vorschläge zur Reduzierung des Bauaufwandes zu realisieren.“

Der Minister hat andere Prioritäten. Wer eine bezahlbare Wohnung sucht, dem kann das allerdings nur wenig Hoffnung machen.

Bericht: Johannes Edelhoff

Kamera: Andrzej Król, Torsten Lapp, Torsten Gronemeyer

Schnitt: Oliver Lenz, Karen Jaber, Andrea Schröder-Jahn