

Um-Frage

Neubauwohnungen für Durchschnittsverdiener – Kaltmieten senken

Deutschland-Plan für bezahlbares Wohnen - Forscher des Pestel-Instituts: Neubau-Kaltmieten könnten bis zu 4,14 Euro pro qm sinken, wenn... In Berlin haben sieben Organisationen und Verbände der deutschen Bau- und Immobilienbranche ein politisches Maßnahmenpaket zum Wohnungsneubau vorgestellt. Ziel ist ein deutliches Absenken von Kaltmieten für Neubauwohnungen. Neu gebaute Mietwohnungen in Großstädten und Metropolregionen sollen dadurch auch für Durchschnittsverdiener wieder bezahlbar werden, so das Verbändebündnis Wohnungsbau.



Verbände-Vertreter stellen die Pestel-Studie vor;
Foto BDB

In ihm haben sich der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) zusammengeschlossen. Die vom Verbändebündnis Wohnungsbau vorgestellte Studie „Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau“ des Pestel-Instituts in Hannover zeigt auf, was sich ändern muss, um einen mit niedrigeren Mieten attraktiven Wohnungsneubau zu erreichen. Die Wissenschaftler kommen zu dem Ergebnis, dass eine Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen, eine Reduzierung der Baulandkosten und verbesserte Finanzierungskonditionen einen enormen Preiseffekt auf dem Mietwohnungsmarkt hätten.

Im Idealfall könnten die Kaltmieten in Neubauten um bis zu 4,14 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden, rechnen die Wissenschaftler des Pestel-Instituts in ihrer Studie vor. Notwendig hierfür wäre in dem Paket kombinierter Maßnahmen insbesondere die Einführung einer linearen Abschreibung (AfA) in Höhe von 4 Prozent jährlich. Rechnen würde sich dies für den Staat ohnehin, so das Verbändebündnis Wohnungsbau. Immerhin fließe beim Mietwohnungsbau rund ein Drittel der Investitionssummen über Steuern und Sozialabgaben zurück an den Staat. So ermittelt das Pestel-Institut am Beispiel eines neu gebauten Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten Gesamtkosten von 2,6 Millionen Euro. Davon gehen, so das Institut, knapp 470.000 Euro an Steuern in die Staatskasse und weitere 406.000 Euro an die Sozialkassen.

[Zu den Studien](#)

[Zur Pestel-Studie: „Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau“](#)
Per KLICK

[ARGE-Praxis-Untersuchung: „Optimierter Wohnungsbau“](#)
Per KLICK

Das Pestel-Institut weist in seiner Studie nach, dass in den Problemregionen, zu denen Großstädte und Ballungsräume gehören, bundesweit rund 40.000 Mietwohnungen pro Jahr zusätzlich neu zu bauen sind, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Diese Neubauwohnungen müssten für Durchschnittsverdiener bezahlbar sein. Damit mehr Wohnungsneubau im mittleren Preissegment entstehe, sei es dringend notwendig, die politischen Rahmenbedingungen zu ändern.

Zum 6. Wohnungsbau-Tag hat das Verbändebündnis darüber hinaus die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) in Kiel beauftragt, die Baupraxis unter die Lupe zu nehmen. Das Ergebnis der ARGE-Untersuchung „Optimierter Wohnungsbau“ wurde ebenfalls am Mittwoch in Berlin vorgestellt. Aus ihr geht hervor, dass insbesondere gestiegene Energiespar-Auflagen und kommunale Vorgaben – beispielsweise für Stellplätze – die Baukosten in den vergangenen Jahren deutlich nach oben getrieben haben. Hinzu kommen höhere logistische Kosten, die das Bauen in Innenstädten mit sich bringt. So schlage ein Mehrfamilienhaus, das in der Innenstadt mit den hohen gesetzlichen Energiesparauflagen (EnEV ab 2016) gebaut werde, mittlerweile mit Baukosten von 2.422 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu Buche, rechnet die ARGE vor. Hierbei seien noch nicht einmal die Grundstückskosten berücksichtigt.

Zudem präsentierte die ARGE einen detaillierten Kostenkatalog, der transparent macht, was beim Neubau von Mehrfamilienhäusern durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche wie viel kostet – von der Tiefgarage (292 Euro/m²) über das Kellergeschoss (122 Euro/m²) und den Aufzug (68 Euro/m²) bis zur Dachbegrünung (41 Euro/m²).

Die ARGE Kiel warnt davor, dass der Wohnungsbau noch in dieser Legislaturperiode des Bundestages – also bis 2017 – zurückgehen werde, wenn politisch nichts passiere. Dann würden Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen nur eine Chance auf Wohnungen haben, wenn sie bereit seien, auf Wohnfläche zu verzichten. Ebenso auf Ausstattungen, die zum Energiesparen beitragen und Wohnungen altersgerecht machen. Die sieben Organisationen und Verbände des Wohnungsbau-Bündnisses sehen ihr in Berlin vorgelegtes Maßnahmenpaket als konkrete Vorschläge, um das von Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) im Sommer ins Leben gerufene „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit Leben zu füllen.

Bundesweit müssen pro Jahr 40.000 Wohnungen neugebaut werden, um den Bedarf gerecht zu werden

Elke Hey

SCHIMMELSCHÄDEN
VORSORGE GEGEN DEN AUSBRUCH

"Das Wohlbefinden und die Gesundheit meiner Familien ist das Wichtigste für mich."
Mieter und Familienvater aus Düsseldorf

Volltextsuche

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

- EINBRUCH-SCHUTZ »
- BRAND-SCHUTZ »
- LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN »
- NATUR-GEFAHREN »
- SCHIMMEL-SCHÄDEN »