

Führung / Kommunikation

Was kostet das Bauen und Wohnen in Deutschland? Hier die Zahlen.

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Allein die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2018 um rund 65 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen bzw. Eigentum zu erwerben.



Bauen wird immer teurer. Die Erdarbeiten steigen um 7% im Vergleich zum Vorjahr, Betonarbeiten um 5,8% und Maurerarbeiten um 6%. Foto: Gerd Warda

Die Baupreise sind seit dem Jahr 2000 um 45 Prozent gestiegen. Allein die Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben seit dem Jahr 2000 um 41 Prozent zugelegt. Den größten Schub erlebten die Preise jedoch beim technischen Ausbau der Gebäude. Hier zeigt der Pfeil im gleichen Zeitraum sogar um 146 Prozent nach oben. Auch die konstruktiven Ausbaukosten und die Baunebenkosten machen mit einem Anstieg von 72 Prozent und 67 Prozent beim Kostenwettbewerb mit. Auffällig hier: Zum Jahreswechsel 2018/2019 hatten die Baupreise den höchsten Anstieg seit 10 Jahren vorzuweisen und die Dynamik ebbt seitdem nicht ab. Allein Maurerarbeiten sind jetzt um 6 Prozent teurer, Betonarbeiten kosten rund 5,8 Prozent und Erdarbeiten immerhin 7 Prozent mehr als im Vorjahr.

Auch bei den Ausbauarbeiten zeigt der Preispeil im Februar mit einem Plus von 4,2 Prozent deutlich nach oben. Hier steigen besonders die Preise für Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+5,6 Prozent) sowie für Metallbauarbeiten (+4,6 Prozent) und Heiz- und Wassererwärmungsanlagen (+4 Prozent). „Diese Preisanstiege hängen auch mit den deutlich spürbaren Kapazitätsengpässen im Bereich Handwerk zusammen“, erläuterte der GdW-Präsident. „Die Kapazitätsauslastung ist insgesamt höher als im Bauboom der Nachwendzeit“, so der GdW-Chef. Trotz eines leichten Rückgangs in den Jahren 2018/2019 durch den Aufbau

neuer Kapazitäten in den Firmen liegt die Auslastung immer noch bei 80 Prozent und damit 7 Prozentpunkte höher als noch im Jahr 2013. „Es liegt auf der Hand, dass nach den Zeiten der Rezession im Bau die Firmen heute nur dann ihre Kapazitäten weiter aufstocken werden, wenn sie Rahmenbedingungen für einen langfristigen Bauboom haben“, so Gedaschko. Die Politik muss also zentrale Anreize setzen, um diesen Ansprüchen gerecht zu werden. Gut wäre es, die lineare AfA endlich von 2 auf 3 Prozent zu erhöhen. Dies ist lange überfällig und würde einen besseren Effekt haben als eine kurzfristige Sonderabschreibung, die noch mehr Druck auf den stark ausgelasteten Markt aufbaut und damit zwangsläufig die Preise weiter treibt“, so der GdW-Präsident. Der Flaschenhals für das bezahlbare Bauen in Deutschland ist das Bauland. Hier zeigen sich gleich zwei ungünstige Entwicklungen für das bezahlbare Wohnen auf einmal: weniger und teurer.

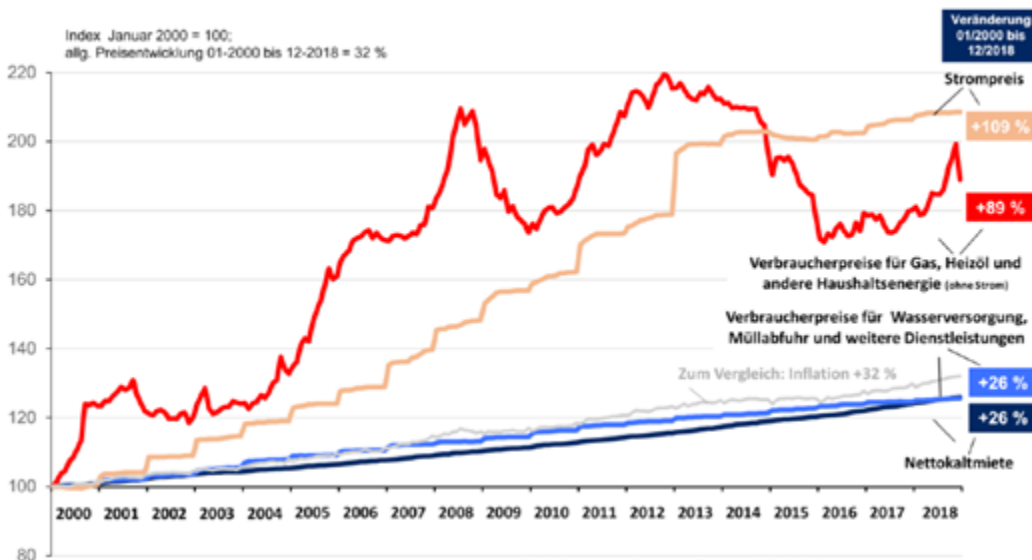
Das Bauland in den Metropolen wird rar. So wurden im Jahr 2017 in A-Standorten (hierzu zählen die 7 größten Städte in Deutschland) 33 Prozent weniger Baulandgrundstücke verkauft als noch 6 Jahre zuvor. Aber auch in den B- und C-Standorten (kleine Städte mit angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmärkten wie etwa Leipzig, Freiburg, Karlsruhe oder Potsdam) kommen immer weniger bebaubare Grundstücke an den Markt. Hier sank die Zahl der Verkaufsfälle von Baugrundstücken bis 2017 auf 82 bzw. 85 Prozent des Niveaus des Jahres 2011. Damit war ein Rückgang um 18 bzw. 15 Prozent in den letzten 6 Jahren zu verzeichnen. Lediglich in den ausgeglichenen Märkten ist noch ausreichend Bauland vorhanden, allerdings wird auch hier die Entwicklung ab 2016 etwas enger. Dazu kommt, dass das noch vorhandene Bauland in der Regel extrem teuer ist. Besonders an den A-Standorten haben sich die Preise im Vergleich zu 2011 fast verdoppelt und liegen im Durchschnitt bei 1.120 Euro/qm. Auch die B-Standorte können sich diesen Preissteigerungen nicht entziehen. Hier zahlt man im Durchschnitt 500 Euro/qm für Bauland – aber auch hier bedeutet das einen Preissprung von über 100 Prozent verglichen mit den Preisen vor 6 Jahren.

Was kostet das Wohnen in Deutschland?

Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietenentwicklung

„Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter“, erklärte Gedaschko. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 – ebenso wie die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören – um 26 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg liegt unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 32 Prozent ausmachte. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 89 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind diese Preise seit Anfang 2016 wieder auf leichtem Wachstumskurs. Gas verteuerte sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2018 um 79 Prozent, Fernwärme um 90 Prozent und Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl sogar um 108 Prozent.

Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 um 109 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma deutlich: Die von der Bundesregierung angenommenen Einspareffekte infolge umfassender energetischer Modernisierungen werden angesichts der geringeren Preise, beispielsweise für Gas und Heizöl, noch langsamer bzw. gar nicht eintreten. „Energetische Modernisierungen sind auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Dieses Dilemma erfasst auch immer mehr Wohnungsunternehmen. „Sie sollen und wollen modernisieren, sollen Klimaziele erreichen, wirtschaftlich arbeiten und die Mieten bei immensen Baukosten bezahlbar halten und dabei noch Millionen von Wohnungen bauen“, so der GdW-Chef. Dass das so nicht funktioniert, ist offensichtlich. „Die Bundesregierung muss hier dringend neue Ansätze finden, um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen und für Vermieter und Mieter machbar zu gestalten: Gering investive Maßnahmen zur Unterstützung des Mieters beim Energiesparen und vor allem die dezentrale Energieerzeugung – CO₂-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten beim Klimaschutz im Gebäudebereich.“

GdW-Mieten liegen bei 5,72 Euro/qm und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2017 auf 2018 um 8 Cent auf 5,72 Euro/qm gestiegen. Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten im Jahr 2018 nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei durchschnittlich 6,39 Euro/qm nettokalt. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 67 Cent unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2018 um 1,6 Prozent bzw. um 9 Cent/qm gestiegen. Aufgrund der moderaten Mietentwicklung wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen beruhigend auf das Mietniveau. So liegt das Mietenniveau bei den GdW-Unternehmen gut 17 Prozent unter dem Mietspiegelniveau von bundesweit 6,92 Euro/qm. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 1.008 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

GdW-Betriebskosten 2018: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten kaum erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2018 durchschnittlich 1,54 Euro/qm vorauszahlen – und damit nur 1 Cent/qm mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2017 auf 2018 sogar erneut um 1 Cent/qm gesunken und liegen jetzt bei 1,08 Euro/qm. Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt, z. B. im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen 10 Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 33 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also rund 9 Mio. Euro pro Tag.

Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 5,2 Prozent

Die Mieten in Inseraten angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt – 2018 um 5,2 Prozent auf durchschnittlich 8,41 Euro/qm nettokalt. „Zwischen den Regionen gibt es große Unterschiede: In vielen peripheren ländlichen Kreisen liegt der Schnitt der Mietinserate bei unter 5,50 Euro/qm. Die Stadt München ist dagegen mit 17,73 Euro/qm bundesweit Spitzenreiter bei den inserierten Mieten“, so Gedaschko. In den 13 deutschen Städten mit mehr

als 500.000 Einwohnern mussten die Mieter bei Neueinzug für eine Wohnung durchschnittlich 70 Cent mehr für den Quadratmeter als noch im Vorjahr zahlen (+8,3 Prozent). Damit erreichten die inserierten Angebotsmieten in den größten Großstädten im Jahr 2018 ein Niveau von 11,20 Euro/qm – das ist deutlich mehr als der Durchschnitt in den übrigen Großstädten (7,96 Euro/qm) und den städtischen Kreisen (7,91 Euro/qm).

Berechnung von Angebotsmieten über

Online-Plattformen verzerren die Datenlage

Andererseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten in Deutschland deutlich verzerrt und die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit überzeichnet. Auswertungen zu Angebotsmieten beruhen mangels Alternativen auf Auswertungen von Online-Plattformen für Mietwohnungsvermittlung. Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen der GdW-Unternehmen nicht mehr über diese Plattformen vermittelt, was generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zutrifft, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Genossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten.

Über 30 % unter den Online-Plattform-Mieten

Fallstudien zu den Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin haben etwa gezeigt, dass die Neu- und Wiedervermietungs-mieten bei den GdW-Unternehmen 38 Prozent (Hamburg) bzw. 30 Prozent (Berlin) unter den aus den Online-Plattformen ermittelten Marktmieten lag. „Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweggegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist“, so Gedaschko. „Auch in den Fußnoten wird in der Regel nicht auf dieses Missverhältnis hingewiesen.“

Katharina Burkardt

[Lesen Sie auch](#)
[Bezahlbares Wohnen jetzt – 19 Vorschläge des GdW zur kurzfristigen Umsetzung](#)

HOME INITIATIVE EXPERTEN BEIRAT KONTAKT

LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund

Volltextsuche

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCHSCHUTZ >> BRANDSCHUTZ >> LEITUNGSWASSERSCHÄDEN >> NATURGEFAHREN >> SCHIMMELSCHÄDEN >>