

Panorama v. 02.02.2023

Zu wenig Neubau, zu hohe Mieten: wer hat Schuld?

Anmoderation

Anja Reschke:

„Als Olaf Scholz antrat, Bundeskanzler zu werden, versprach er, ein großes Problem in den Griff kriegen zu wollen. Das Problem der steigenden Mieten. Auf diesem Gebiet konnte Olaf Scholz damals wirklich Erfolge vorweisen. In seiner Zeit als erster Bürgermeister von Hamburg hatte er ein „Bündnis für das Wohnen“ aufgelegt und Hamburg damit an die Spitze der Statistik geführt. Kein anderes Bundesland hat so viele neue Mietwohnungen pro Einwohner geschaffen wie Hamburg. Was einmal gelungen war, könnte doch auch nochmal funktionieren. Wie schon in Hamburg gründete Scholz also wieder ein Bündnis, diesmal „für bezahlbaren Wohnraum“ – diesmal für ganz Deutschland. 400.000 neue Wohnungen pro Jahr war das Ziel. Ob das gelingt? Johannes Edelhoff, Philipp Hennig und Lennart Richter“

Der Campingplatz Sternsee in Gifhorn in Niedersachsen. Eigentlich ein Ort für Urlauber. Doch in letzter Zeit ziehen immer mehr Menschen aus der Mittelschicht hierher. Fest auf Dauer. Etwa Bettina Sachse und ihr Mann. Sie wohnen auf 48qm. An Camping erinnert hier wenig. Ein Grund, warum sie hierhergezogen sind: Die steigenden Mietpreise in der Stadt. Denn sonst bliebe nicht mehr viel zum Leben, wenn beide Rentner sind, und das ist bald.

O-Ton

Georg Sachse:

„Du bist direkt ja an die Wand gedrückt Die Mietpreise, die gehen nach oben, die Nebenkosten gehen nach oben. Und ich hätte das alles nochmal machen müssen. Oder zahlen müssen. Wäre für mich oder für uns. Ja, das wär von Jahr zu Jahr immer weniger gewesen. Irgendwo. Da wären wir bei der Tafel gelandet.“

Vielen hier geht es so. Sie leben auf dem Campingplatz, weil sie sich eine richtige Wohnung nicht leisten können. Hunderte haben inzwischen ihren Erstwohnsitz hier angemeldet. Die Bundesregierung verspricht Abhilfe: Bauen, bauen und nochmals bauen. Nur dann können die Mieten sinken. Olaf Scholz hat das schon im Wahlkampf versprochen. Hat extra ein eigenes Bauministerium geschaffen - mit Klara Geywitz als Ministerin. Und vor allem ein Versprechen: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr. Die orangefarbene Linie zeigt das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen. Es wurde in den vergangenen Jahren nie erreicht. Und 2022, unter Scholz, ist die Zahl sogar noch weiter gesunken auf rund 270.000 Wohnungen. Und mittlerweile wird selbst dort nicht mehr gebaut, wo die Bodenpreise günstig sind. Etwa im Saarland. Volker Leers wollte in Homburg bauen. Sein Marktsegment: bezahlbare Wohnungen für Normalverdiener. Doch trotz Baugenehmigung steht sein Bau still.

O-Töne

Panorama: „Was denken Sie, wenn Sie hierherkommen?“

Volker Leers, SBT Immobiliengruppe: „Ein Trauerspiel. Das Ergebnis der Wohnungspolitik unserer Bundesregierung.“

Hohe Baukosten – sicher auch wegen Ukrainekrieg und Inflation. Dazu kommt aber: die Bundesregierung hat auch noch Fördermittel gekürzt, mit denen Leers kalkuliert hatte. Und ohne Förderung vom Staat könnte er nur für Reiche bauen, sagt er.

O-Ton

Volker Leers,

SBT Immobiliengruppe:

„Derzeit ist es uns wirtschaftlich nicht möglich vor dem Hintergrund der Miete, die wir hier realisieren wollen, das Vorhaben zu realisieren. Deswegen stehen wir still.“

Sagt ein Bauunternehmer. Will er sich bloß bereichern? Oder lässt sich Wohnraum für Normalverdiener tatsächlich nur noch bauen, wenn der Staat mitbezahlt? Professor Dietmar Walberg untersucht das Thema Baukosten seit Jahren– seine Forschung kommt zu einem ganz klaren Ergebnis.

O-Ton

Prof. Dietmar Walberg,

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen:

„Die Katastrophe besteht darin, dass die Neubauten zu teuer sind. Wer heutzutage einen Neubau frei finanziert baut und frei finanziert, heißt zu Kosten, die jetzt sich mittlerweile auf fast 5.000 € im Median aufgeschaukelt haben, also für alles, für Gebäude, Nebenkosten und Grundstück und das dann an den Markt bringt. Der wird, auch wenn er gut will und sozial orientiert ist, völlig uninteressant. Das zu 18 € plus x vermieten müssen in der Regel über 20 €. Das können sich im Deutschen von den deutschen Mieter-Haushalten gerade mal nur noch ein Bruchteil leisten.“

Also braucht es viel mehr Förderung vom Staat. Doch Bundesbauministerin Klara Geywitz will nicht so viel Geld geben wie gefordert. Ihr Hauptweg: Sie will das Bauen billiger machen.

O-Ton

Klara Geywitz, SPD,

Bauministerin:

„Man sollte seine Kalkulation sinnvollerweise nicht unbedingt immer von der staatlichen Förderung abhängig machen. Sondern wir müssen durch die 189 Maßnahmen des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum die Kapazität ausweiten durch serielle Vorproduktion, durch Digitalisierung, durch bessere Planung, durch Bauforschung mit mehr Robotik.“

Serielle Vorproduktion, damit meint sie etwa solche Fertigbauteile. Die sollen das Bauen billiger machen. Das klingt sinnvoll, löst aber ein entscheidendes Problem nicht: die vielen, vielen Vorschriften beim Bau. Wir sind auf einer anderen Baustelle mit dem Architekten Jan Schulz in der Nähe von Kiel verabredet. Schulz ist Architekt in zweiter Generation. Wie schon sein Vater baut er vor allem günstige Wohnungen – hier für eine Genossenschaft. Mit Fertigbauteilen allein werde das Bauen nicht billiger, sagt er.

O-Ton

Jan O. Schulz,

Architekt:

„Es liegt auch daran, dass wir uns selber das schwer machen mit dem bezahlbaren Wohnungsbau, weil hier wir haben große Ansprüche oder hohe Ansprüche in Deutschland. Und diese Ansprüche

werden in Normen, in Gesetze gegossen und in Rechtsprechung gegossen, was dazu führt, dass ganz viele Teile, die man früher einfach gemacht hat, immer komplizierter werden.“

Und von diesen Vorschriften, die das Bauen teuer machen, gibt es eine ganze Menge. Auf seiner aktuellen Baustelle möchte uns der Architekt an einem Beispiel zeigen, was die Kosten so nach oben treibt.

O-Ton

Jan O. Schulz,
Architekt:

„Als wir vor 20 Jahren hochwertige Wohnungen gebaut haben, haben wir den Aufzugschacht mit einem 24 Zentimeter starken Stein gebaut. Der war relativ schwer und hat den Aufzug schallmäßig gut weggepuffert. Heute machen wir die gleiche Funktion viel aufwendiger, weil wir ein zweischaligen Aufzug bauen, eine innere Schale, die den Aufzug trägt und eine äußere Schale, das sieht man hier, die zweite Wand kommt, dafür ist sozusagen den Schall, den Schall von den Wohnungen abzuhalten. Der Aufzugschacht kostet ungefähr das Doppelte von dem, was er früher gekostet hat, und er erfüllt die gleichen Funktionen.“

Bauvorschriften sind DAS große Problem. Keine neue Erkenntnis. Die Politik sucht schon seit Jahren nach Lösungen. Schon 2015 gründete sie deshalb die Baukostensenkungskommission. Doch die Baukostensenkungskommission änderte nicht die Vorschriften, sondern schuf nur eine neue Arbeitsgruppe. Die Arbeitsgruppe „Standards im Bauwesen“. Ihr Ergebnis: ein neuer Ausschuss. Der Sonderpräsidialausschuss Bauen und Gebäude (PBG). Und der schuf ebenfalls nicht weniger Vorschriften, sondern einen neuen Ausschuss. Den Präsidialausschuss Bauwerke. Die Aufgaben wurden immer nur weiter vertagt. Mit immer neuen Kommissionen. Und jetzt: Werden Scholz und Geywitz die Vorschriften endlich reduzieren? Die Antwort: nein: in ihrem aktuellen Plan wird wieder nur eine neue Arbeitsgruppe geschaffen. Die „unabhängige Stelle zur Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen.“ Die Ministerin bestreitet nicht die gescheiterten Versuche ihrer Vorgänger. Aber sie will es halt selbst auch nochmal probieren.

O-Ton

Klara Geywitz, SPD
Bauministerin:

„Ich persönlich habe mehrere Gespräche geführt, zum Beispiel zur Einrichtung dieser Kosten-Folgenabschätzung beim DIN, da können Sie sich jetzt darüber lustig machen, dass ist die letzten 30 Jahre nicht passiert, da war ich nicht dabei. Seitdem ich das mache, haben wir viele Schritte gemacht, um das genau voranzubringen.“

Hoffen kann man ja, dass es diesmal besser wird. Aber ein Jahr als Bauministerin hat sie schon rum. Und die Bilanz bisher: So wenig Neubauten wie seit Jahren nicht.

Beitrag: Johannes Edelhoff, Philipp Henning, Lennart Richter

Kamera: Andrzej Król, Andreas Nohe, Tim Scherret

Schnitt: Karen Jaber, Dirk Lachmann