

07.05.15 | Baubranche

Wohnen in der Großstadt wird bald noch teurer

In den Großstädten wurde noch nie zuvor so viel gebaut wie jetzt. 80 Prozent der Neubauten sind Wohnungen. Doch diese werden wohl immer teurer. Für Mieter sieht die Zukunft kaum besser aus. *Von Norbert Schwaldt*



In den großen deutschen Städten werden wohl fast nur noch teure Wohnungen gebaut. Mehr als zwei Drittel der Projektentwickler rechnen mit weiter steigenden Kaufpreisen und steigenden Mieten im Neubau wie auch im Bestand – besonders in den Metropolen München und Berlin.

In München gehen 75 Prozent der befragten Unternehmen von steigenden Preisen für neue Eigentumswohnungen aus, in der Hauptstadt sind es 77 Prozent, in Frankfurt 75 Prozent.

Und auch Wohnungen aus dem Bestand werden immer teurer. Das das sagen 79 Prozent der befragten Baufirmen in Berlin voraus. In München sehen 73 Prozent und in Stuttgart 77 Prozent der Firmen steigende Preise für Wohnungen in Altbauten.

Ähnlich sieht es bei den Mieten aus. Für fast alle Großstädte rechnen mehr als die Hälfte der befragten Projektentwickler mit steigenden Mieten.

Die Branche ist rundum zufrieden mit ihren guten Geschäftsergebnissen und Aussichten, doch sie hat auch einen Hauptfeind für das Bauen ausgemacht: den Staat. Der sei der größte Kostentreiber im dringend notwendigen Wohnungsbau, sagte Andreas Ibel, Präsident des BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – in Berlin. "Der Staat muss Rahmenbedingungen für ein bezahlbares Wohnen schaffen", sagte Ibel.

80 Prozent der Neubauten sind Wohnungen

Trotzdem ist das Volumen der geplanten und im Bau befindlichen Wohngebäude in den sieben größten deutschen Städten höher denn je, wie eine Untersuchung des Analysehauses Bulwiengesa für den Verbandskongress, der am Freitag in Berlin zu Ende geht, zeigt. Demnach sind 80 Prozent aller Neubauten in den Metropolen künftige Wohngebäude, und der Bau von Büros ist sogar etwas rückläufig.

BFW-Präsident Ibel führt den Bauboom auf die immer noch anhaltende Flucht ins Betongold zurück. Investoren hätten angesichts niedriger Zinsen kaum andere Alternativen für höhere Anlagerenditen. Das Zinsniveau befeuerte mit günstigen Krediten aber auch die Wohnungsbauer in den Großstädten, die jedoch mitunter durch die Knappheit an Bauland gebremst werden.

So ist das Projektentwicklungsvolumen in den sieben deutschen A-Städten gegenüber dem Vorjahr um weitere sieben Prozent auf 25,5 Millionen Quadratmeter Nutzfläche gestiegen. Damit wird ein neuer Spitzenwert erreicht. Treiber der Entwicklung ist mit einem Anteil von fast 63 Prozent bei den Gesamtplanungen erneut das Wohnsegment.

Bauvolumen in Metropolen steigt um zwölf Prozent

"Die Nachfrage gestützt durch niedrige Zinsen und die potenziellen Erträge sind so hoch, dass Wohnprojekte im Wettbewerb um Grundstücke die anderen Nutzungsarten immer häufiger ausstechen," begründet Andreas Schulten, Vorstand der Bulwiengesa, den Trend.

Alle größeren Bauvorhaben in den A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart haben ein Volumen von zusammen 112 Milliarden Euro. Das ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um immerhin zwölf Prozent.

Die meisten Baukräne drehen sich gegenwärtig in der Hauptstadt (Link: <http://www.welt.de/139345241>). Dort entstehen bundesweit die meisten Wohn- und Büroflächen. Bezogen auf die Einwohnerzahlen sind beim Wohnungsbau allerdings Düsseldorf und Frankfurt die Spitzenreiter. In Relation zum Bestand sind diese Städte auch im Bürosegment die aktivsten Standorte. Auffällig ist, dass in Stuttgart nun schon im vierten Jahr in Folge weniger Bauprojekte in Angriff genommen werden.

Hauptakteure bei den Projektentwicklungen sind vor allem regionale Unternehmen wie die Zech Group aus Bremen mit ihren Tochterfirmen. Im Wohnungsbau steht die vor allem in Ostdeutschland tätige NCC aus Fürstenwalde an der Spitze. Die aktivsten Erbauer von Bürotürmen in Deutschland sind derzeit die Zech Group, Hochtief (Link: <http://www.welt.de/themen/hochtief/>) und die österreichische CA Immo.

Insgesamt ist die Branche mittelständisch geprägt, die 1600 Mitgliedsunternehmen des BFW stehen für 50 Prozent aller Projektentwicklungen in Deutschland. Deshalb ist es kein Wunder, dass der Forderungskatalog an die Politik lang ist. Es seien vor allem die langen staatlichen Planungszeiten, die Energieeinsparverordnung sowie eine steigende Zahl von Auflagen durch die Kommunen, die die Baukosten in die Höhe treiben.

Schwierige Kommunikation mit den Behörden

Die schwierige Kommunikation mit den Behörden, langwierige Gesetzgebungsverfahren und auch der Fachkräftemangel bremsen zudem noch den Elan der Entwickler. Der dringend benötigte Neubau im niedrigen und mittleren Preissegment sei für die Immobilienunternehmen aufgrund der staatlich verursachten, gestiegenen Baukosten wirtschaftlich nicht mehr darstellbar, kritisiert Ibel.

Vor allem die gesetzlichen Auflagen für die Energieeffizienz, den Brand- und Schallschutz würden die Bauten noch weiter verteuern. Nur eine Reduktion der staatlichen Kostentreiber beim Neubau könne dies ändern.

"Der Staat steht sich selbst im Weg, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen", klagt Frank Vierkötter, BFW-Vize und Vorstand des Projektentwicklers Interhomes. Früher hätten Baugenehmigungen fünf bis sechs Monate gedauert, heute 12, 15 oder 18 Monate.

Streit um steuerliche Rahmenbedingungen

Unabdingbar ist für die BFW-Mitglieder die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen. "Hier muss der Staat ansetzen", sagt Ibel. Genau zwei Drittel der vom Verband befragten Unternehmen gehen davon aus, dass eine Erhöhung der linearen Abschreibung merkliche Impulse im Wohnungsneubau setzen könnte. Die Mietpreislösung (Link: <http://www.welt.de/135266241>) sei der falsche Weg, auch wenn mit der Herausnahme des Neubaus "ein großes Übel" beseitigt sei.

"Politik und Branche sind derzeit zwei Züge, die in unterschiedliche Richtungen fahren. Im besten Fall auf unterschiedlichen Gleisen voneinander weg, im schlechtesten Fall auf

demselben Gleis aufeinander zu", fasste Verbandschef Ibel die Kritik zusammen.

Den von Bauministerin Barbara Hendricks (SPD) gerade genannten Neubaubedarf
(Link: <http://www.welt.de/140534822>) von jährlich 272.00 Wohnungen in Deutschland bezeichnete der
BFW-Präsident als viel zu gering. Angesichts des zunehmenden Flüchtlingsstroms
(Link: <http://www.welt.de/139886155>) nach Deutschland sei der Bedarf an neuen Wohnungen
wesentlich höher.

© WeltN24 GmbH 2015. Alle Rechte vorbehalten

DIE WELT



DIE WELT Digital 1 Monat kostenlos testen!

Jetzt testen!