Kostentreiber im Wohnungsbau

TOBIAS RÖSINGER
lieferte bei der Podiumsdiskussion mit der IHK zum Thema „Privat statt Staat?! – Wie viel Regulierung verträgt der Wohnungsmarkt?" wissenswerte Zahlen und Fakten rund um die Kostentreiber im Wohnungsmarkt. Die hat er jetzt in einem Gastbeitrag zum Nachlesen zusammengestellt.

_ seit 2019
Vorstandsmitglied der Architektenkammer Hessen
_ seit 2016
Vorstandsmitglied beim BDB-HESSENFRANKFURT
_ seit 2010
Geschäftsführender Gesellschafter der Wentz & Co. GmbH (Nachfolgeunternehmen der Wentz Concept Projektstrategie GmbH)
_ 2001–2010
Projektentwickler & Architekt bei der Wentz Concept Projektstrategie GmbH
_ 2001
Forschung & Lehre – Trisakti University/Jakarta: Architektur & Bauwesen
_ 1994–2001
Architekturstudium – Technische Universität Darmstadt & Politecnico di Torino (Italien) – Abschluss: Dipl.-Ing. Architektur
_ 1990–1993
Ausbildung und Gesellentätigkeit als Maurer bei der Rapp GmbH, Mosbach.

Der nun seit einigen Jahren starke Anstieg von Kaufpreisen und Mieten im Wohnungsbau wird in der öffentlichen Debatte nahezu ausschließlich auf den Nachfragesog durch eine vielerorts wachsende Bevölkerung in den Ballungszentren sowie vor allem fehlende alternative Anlagemöglichkeiten in Zeiten des billigen Geldes zurückgeführt. Selbstverständlich ist dieser Marktmechanismus nicht zu leugnen. Allerdings wird die andere Seite der Preisbildung, nämlich der immens zugenommene Kostendruck, häufig nicht wahrgenommen oder sogar negiert. Dies ist kurzsichtig, da durch eine Reihe von Kostentreibern die Preisanpassung für den Fall einer abkühlenden Konjunktur stark gehemmt wäre und die Wohnungsnot sich noch verschärfen würde. Schon jetzt zeigt sich am Beispiel von Frankfurt am Main, dass die Kaufpreise von Neubauwohnungen deutlich stärker als die von Bestandswohnungen steigen, weil eben mitnichten ausschließlich der aktuelle Nachfragesog die Preisbildung bestimmt. Im Folgenden sollen deshalb ausgewählte Kostentreiber kurz beschrieben werden.

GRUNDSTÜCKSMANGEL: Seit vielen Jahren weist die öffentliche Hand nicht mehr ausreichend Bauland aus, und die aktuell viel diskutierte Nachverdichtung erweist sich in der Realität oft als Illusion. Für beide Sachverhalte ließen sich eine Vielzahl von Gründen nennen. Viele davon haben mit ausufernden Regularien, z.B. im Bereich des Schallschutz, zu tun. Mit als wesentlichster Grund ist jedoch ein Phänomen zu benennen, für das sich die Bezeichnung „NIMBY" – „not in my backyard" – eingebürgert hat. Offensichtlich nicht nur im deutschsprachigen Raum wird hiermit eine Bürgerschaft beschrieben, die Partikularinteressen grundsätzlich über das Gemeinwohl stellt. Westliche Wohlstandgesellschaften entlarven sich hierbei, zumindest teilweise, als im Kern unsozial und fortschrittsfeindlich. Neben gesellschaftlichen Konsequenzen trägt dieses Phänomen zu höheren Wohnkosten bei, da es die Verknappung von Bauland weiter fördert und Nachverdichtung massiv erschwert.

FACHKRÄFTEMANGEL: In 2018 wurden rund 285.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Gegenüber der durchschnittlichen Jahresproduktion von rund 200.000 Wohneinheiten im Zeitraum von 2000 – 2015 stellt dies schon eine beachtliche Steigerung von über 40 % dar. Seitens der Bundesregierung wurde jedoch in 2018 das Ziel ausgegeben, innerhalb von 4 Jahren 1,5 Millionen Wohneinheiten, also durchschnittlich 375.000 pro Jahr zu errichten, um dem Mangel von rund 1 Million fehlender Wohnungen in Ballungszentren entgegenzutreten. 375.000 Wohneinheiten pro Jahr entspräche nochmals einer Steigerung von rund 1/3 gegenüber 2018. Derzeit gibt es in der Bau- und Immobilienbranche rund 3 Millionen Beschäftigte, davon schätzungsweise 60 %, also rund 1,8 Millionen, im Wohnungsbau. Nun lässt sich einfach hochrechnen, dass dies einen zusätzlichen Personalbedarf in der Größenordnung von 600.000 Fachkräften bedeutet. Es bleibt das Geheimnis der Bundesregierung, wie sie ein solches Fertigstellungsziel vorgeben kann, ohne sich Gedanken über dessen praktische Umsetzung zu machen. Gerade für den nichtakademischen Bereich ist allseits bekannt, dass im Baugewerbe ein beispielloser Mangel an Fachkräften herrscht. Die Anzahl der Lehrlinge im Baugewerbe insgesamt betrug zuletzt etwa 34.000, für manche Gewerke, wie z. B. dem Estrichlegen, entscheiden sich nur wenig mehr als 100 junge Menschen im Jahr. Auch die Hoffnung, dringend notwendige Fachkräfte günstig aus dem Ausland zu rekrutieren, traditionell vorzugsweise aus Osteuropa, wird sich nicht ausreichend erfüllen. Viele dieser Länder befinden sich im wirtschaftlichen Aufschwung und benötigen ihre Arbeitskräfte selbst.
Dieser Fachkräftemangel wird sich nur dann ändern, wenn die Arbeit im Baubereich attraktiver wird. Dazu gehört neben den Arbeitsbedingungen und der gesellschaftlichen Wertschätzung letztlich auch die Bezahlung. Selbst im akademischen Bereich zeichnet sich ein düsteres Bild. So verdient ein angestellter Architekt häufig weniger als die vielzitierte Krankenschwester. Ein Bauingenieur muss sich durchschnittlich mit rund 40 % weniger Gehalt als sein Kollege in der Chemie- oder Pharmabranche zufriedengeben. Dieses niedrige Gehaltsniveau wird – zu Recht – auf Dauer nicht zu halten sein. Und selbstverständlich wird sich dies letztlich auf die Kosten im Wohnungsbau auswirken.

STEUERN & SONSTIGE ABGABEN: 2006 war für die Bau- und Immobilienbranche aus steuerlicher Sicht ein schwarzes Jahr. Denn zum einen wurde die Umsatzsteuer auf 19% angehoben und zum anderen die Gebäude-AFA auf linear 2 % gesenkt. Beides hat bis heute erhebliche Folgen für die Wohnpreise. Außerdem wurde die Grunderwerbsteuer in 2006 in die Hoheit der Bundesländer überführt. In 1997 lag die Grunderwerbsteuer noch bei 2 %, mittlerweile liegt diese in Hessen bei 6 %. Somit hat sich die Grunderwerbssteuer innerhalb von 20 Jahren nominal verdreifacht. Das diesbezügliche Steueraufkommen hat sich aufgrund der stetig steigenden Bemessungsgrundlage bundesweit sogar nur innerhalb von 10 Jahren verdreifacht und lag in 2018 bei über 14 Milliarden. Ähnlich verhält es sich mit der Grundsteuer. Auch diese kommunale Steuer wurde in den letzten Jahren vielerorts permanent erhöht. So hat etwa Offenbach mittlerweile einen Hebesatz von 995 % für die Grundsteuer B festgesetzt. Neben Steuern gibt es eine immer größer werdende Anzahl an verschiedensten – meist kommunalen – Gebühren und Abgaben. Besonders teuer wird es hierbei in der Regel bei Infrastrukturabgaben, wie für Kindergärten, Schulen und Straßen, die nicht selten mehrere Hundert Euro pro m² Wohnfläche erreichen können. Aber auch eine Unzahl anderer Gebühren belasten die Baukosten erheblich, wie etwa für Baustelleneinrichtung, Überbau, Rückverankerung, und, und, und…

REGULIERUNG: Rund 20.000 Regelwerke bestimmen mittlerweile das Baugeschehen in Deutschland. Seit 1990 hat sich die Zahl der Vorschriften vervierfacht. Die Folgen: Das Bauen wird aufwendiger und komplizierter sowie schadens- und streitanfälliger. Ein Indikator hierfür ist die Baukostenentwicklung von 2000 bis 2018. In diesem Zeitraum stiegen die allgemeinen Lebenshaltungskosten um etwa 31 %. Der Rohbau, als Gewerk, für das noch relativ wenige Vorschriften gelten, bewegte sich mit einer Baukostensteigerung von 37 % nur wenig darüber. Die Baukosten der Gewerke Ausbau und vor allem Haustechnik, die von der stetigen Zunahme an Vorschriften besonders stark betroffen sind, explodierten förmlich mit einer Steigerungsrate von 68 % bzw. 141 % in diesem Zeitraum. Neben unzähligen technischen Vorschriften sind insbesondere die in den letzten Jahren in vielen Städten eingeführten sogenannten „Sozialquoten" die mit Abstand größten Kostentreiber. Hierbei wird von der Kommune bei der Errichtung von Wohnraum ein bestimmter Anteil an geförderten Wohnungen verlangt. Manche Kommunen geben hierfür zwar Zuschüsse, die jedoch bei weitem nicht ausreichen, um die entstehenden Kosten auszugleichen. Deswegen ist generell eine Quersubventionierung der geförderten Wohnungen zu Lasten der frei finanzierten Wohnungen notwendig, um die wirtschaftliche Umsetzung des Bauvorhabens zu ermöglichen. Diese Quersubventionierung führt zu einer Erhöhung der Verkaufspreise bzw. Mieten der frei finanzierten Wohnungen. Im Falle eines Verkaufs beläuft sich die durch die Quersubventionierung bedingte Preiserhöhung regelmäßig – in Abhängigkeit von der Quote und dem örtlichen Gefüge der Gestehungskosten – auf einen vierstelligen Bereich pro m² Wohnfläche. Unabhängig von der Diskussion, ob Subjekt- oder Objektförderung das Mittel der Wahl ist, ist es vor dem Hintergrund sozialer Gerechtigkeit mehr als fragwürdig, warum nach diesem System nicht die Allgemeinheit, sondern vor allem die jeweiligen Käufer beziehungsweise Mieter von frei finanzierten Wohnungen für die Kosten des sozialen Wohnungsbaus, also der Objektförderung, aufkommen sollen.

Fazit: Anhand der beschriebenen Sachverhalte erkennt man, dass die öffentliche Hand und die Gesellschaft selbst ganz wesentlich für die beklagten hohen Preissteigerungen im Wohnungsbau mitverantwortlich sind. Dies sollte bei der Diskussion über Lösungsansätze zur Beseitigung des Wohnraumangels stärker berücksichtigt werden.

/////