

Pressestatement des Präsidenten der Bayerischen Baugewerbeverbände

Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

zur Pressekonferenz des Bayerischen Baugewerbes:

Bezahlbarer Wohnungsbau muss aus der Sackgasse!

Freitag, 08. Mai 2015, in Nürnberg

- Es gilt das gesprochene Wort! -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch ich begrüße Sie herzlich zur Pressekonferenz des Bayerischen Baugewerbes.

Einige von Ihnen haben sicherlich bereits an unserer Öffentlichkeitsveranstaltung teilgenommen, die vor wenigen Minuten endete. Dort haben ich ausführlich über den Zustand unserer Infrastruktur und den Investitionsbedarf bei Straßen, Brücken und Gebäuden gesprochen. Sie finden mein Statement in Ihrer Pressemappe. Dort finden Sie u.a. unsere Analysen zu den Ursachen des Investitionsstaus bei vielen Städten und Gemeinden und zu den neuen Plänen der Bundesregierung für höhere Investitionen in die Infrastruktur.

Ein ganz wichtiges Thema ist aber zu kurz gekommen: Der Wohnungsbau. Denn der brennt uns und den Bürgern am meisten unter den Nägeln. Deshalb steht unsere Pressekonferenz ganz im Zeichen des Wohnungsbaus. In Nürnberg und in anderen bayerischen Großstädten gehen die Preise kräftig nach oben. Sie stiegen in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 34%. Die Mieten klettern ebenfalls. In Nürnberg stiegen die durchschnittlichen Kaltmieten allein im letzten Jahr um 7%. In den meisten Ballungsgebieten ist die eigene Wohnung für Normal- und Geringverdiener inzwischen zu einem Luxusgut geworden. Das liegt an der Attraktivität dieser Regionen, dem ungebremsten Zuzug, aber es liegt auch daran, dass die Wohnungsbaukosten stark gestiegen sind. Und sie steigen weiter an.

Dabei entwickelt sich der Wohnungsneubau leider eher verhalten. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2014 gegenüber 2013 in Bayern von 46.000 auf gut 50.000 Wohnungen an. Die Steigerung ist natürlich positiv. Aber der Bedarf ist viel höher. Die Bayerische Staatsregierung geht von mindestens 70.000 Wohnungen aus, die in Bayern jährlich neu gebaut werden müssten.

Nun liegt der Verdacht nahe, dass wir Bauunternehmer an der aktuellen Lücke zwischen Bedarf und Fertigstellungen kräftig verdienen und deshalb die Kosten so stark steigen. Dazu möchte ich heute einige hoffentlich deutliche Worte sagen. Denn die Kostentreiber liegen ganz woanders.

In Wahrheit ist es so, dass der Staat den Wohnungsneubau, aber ganz generell das Wohnen in Deutschland immer teurer und immer komplizierter macht.

Um rund 40 Prozent sind die Kosten rund um den Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland seit dem Jahr 2000 gestiegen. Bei uns in Bayern teilweise, wie schon gesagt, deutlich stärker. Bei den reinen Baupreisen gab es im gleichen Zeitraum dagegen – wie bei den Lebenshaltungskosten auch – lediglich einen Anstieg von rund 27 Prozent. Im vergangenen Jahr stiegen die Baupreise nur leicht. Der Neubau von Wohngebäuden wurde in Bayern 2014 gegenüber 2013 nur um 1,8 % teurer. Rohbauarbeiten waren sogar nur 1,5% teurer als 2013.¹

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die zusätzliche Kostensteigerung, die die Preisspirale beim Wohnungsneubau – und damit auch beim Wohnen – enorm nach oben gedreht hat, ist fast ausschließlich „staatlich gemacht“: Bund, Länder und Kommunen haben den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert.

Eine aktuelle Studie, die eine große Datenmenge einbezogen hat, legt die Kostentreiber auf der Basis eines Muster-Mehrfamilienhauses detailliert offen. **Danach sind die Neubau-Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche konkret von 2.209 Euro im Jahr 2000 auf 3.080 Euro im vergangenen Jahr gestiegen sind.**

Dabei gibt es **vier zentrale Kostentreiber**:

Das sind **erstens die Bauwerks- und Planungskosten**:

Energie-Effizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit – für alle diese Anforderungen gibt der Staat per Ordnungsrecht vor, was und wie geplant werden muss. Er setzt dabei die Hürden immer höher. Und für alles braucht es einen besonderen Planer. Ich will nicht bestreiten, dass dies, wenn es gut geht, zu einem Plus an Qualität der Wohnungen führen kann.

Es hat aber vor allem seinen Preis: Um 426 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind die Kosten in diesem Bereich gestiegen. Das ist ein Plus von mehr als 19 Prozent der Gesamtkosten innerhalb der letzten 14 Jahre – nur aufgrund staatlicher Auflagen.

Dabei wird das Ordnungsrecht immer schärfer: Seit 2000 wurde die sogenannte Energieeinsparverordnung (die EnEV) vier Mal novelliert. Das hatte immer höhere Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäudehülle und die technische Ausstattung der Wohngebäude zur Folge. Allein das hat die Kosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Die nächste Novellierungs-Runde steht schon vor der Tür und ist beschlossene Sache: Sie kommt Anfang 2016 und verursacht weitere 7,3 Prozent Zusatzkosten, weil neue Häuser dann noch einmal 25% weniger Primärenergie (das heißt Energie für das Heizen, Wassererwärmen, Lüften und Kühlen) verbrauchen dürfen.

Allein dadurch wird, so hat das Institut berechnet, im Vergleich zum derzeit gültigen energetischen Standard jeder Quadratmeter neu gebauter Wohnungen um durchschnittlich fast 100 €/m² teurer. Das klingt nicht viel, macht aber bei einem typisierten Mehrfamilienhaus mit 880 Quadratmeter Wohnfläche Mehrkosten von über 86.000 Euro gegenüber dem jetzigen Standard aus.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Umweltschutz ja – aber in einem vernünftigen Verhältnis zu dem politisch mindestens ebenso wichtigen Ziel der Erhaltung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums für die breite Mehrheit der Bürger. Deshalb dürfen die energetischen Mindeststandards im Wohnungsneubau auf keinen Fall noch weiter nach oben geschraubt werden.

Der **zweite Kostentreiber** des Wohnungsbaus sind **steuerliche und baurechtliche Vorgaben** von Bund und Ländern.

Diese schlagen mit sage und schreibe 248 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche mehr zu Buche, wenn man die Jahre 2000 und 2014 vergleicht. Das ist ein Plus von 11 Prozent. Besonders negativ wirken sich **steuerliche Vorgaben** aus. Die Erhöhung der Umsatzsteuer von 16% im Jahr 2000 auf 19% im Jahr 2014, die Veränderungen beim Spitzensteuersatz und verschlechterte Abschreibungsregelungen, welche von einem Investor alle bei der Kalkulation zu berücksichtigen sind, führten zu einer notwendigen **durchschnittlichen Steigerung der Kaltmiete um rund 2 Euro!**

Ein **dritter Kostentreiber** sind die **Bauland-Kosten**:

Wer Grund und Boden kaufen will, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Der durchschnittliche Kosten-Anstieg bei den Baulandpreisen in Deutschland beträgt 115 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – in Ballungsräumen natürlich weit mehr. Kommunen müssen bei dem Verkauf von Bauland für den Wohnungsbau deshalb verantwortlich agieren.

In Nürnberg liegen sie im Durchschnitt bei über 400 Euro pro Quadratmeter, gerade bei kleineren Grundstücken bis 300 qm gingen sie im vergangenen Halbjahr steil nach oben: Auf bis zu über 1.300 Euro pro qm. Bauland wird knapp.

Der **vierte Kostentreiber** schließlich sind die **Auflagen der Kommunen**:

Wie eine Umfrage unter 370 Wohnungsunternehmen im Zuge der erwähnten Studie ergeben hat, sind die Kommunen für einen Kosten-Anstieg von 82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verantwortlich. Der Auflagen-Katalog, an den sich Bauherren und Investoren zu halten haben, ist anspruchsvoll und groß:

Da werden eine Dachbegrünung vorgeschrieben oder der Einsatz von regenerativen Energien oder Ampelverlegungen oder erhöhte PKW-Stellplatzzahlen oder Fahrradsammel-Abstellplätze. Verlangt werden oft auch anspruchsvolle Bodenaustauschmaßnahmen, Aktivitäts-, Themen- und Ruheplätze mit barrierefreier Ausgestaltung für die Außenanlagen, der Erhalt von Baumbeständen bzw. Ausgleichszahlungen für Baumfällungen oder wegen der Versiegelung von Grünflächen. Es gibt Auflagen zum Denkmalschutz, zur Archäologie und und und... der Fantasie sind hier leider kaum Grenzen gesetzt.

Das Baugewerbe fordert Bund, Länder und Kommunen auf, jetzt endlich einzugreifen, um das Wohnen für Haushalte mit durchschnittlichen und unteren Einkommen wieder erschwinglich zu machen. **Wir müssen die Kostentreiber beim Wohnungsbau begrenzen.**

Wir brauchen endlich politische Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum. Dies bedeutet ganz konkret:

Die Bundesregierung muss die steuerlichen Rahmenbedingungen ändern. Wohnungsbau muss wieder besser steuerlich abgeschrieben werden können. Wir fordern, die AfA von 2 auf 4 Prozent linear zu erhöhen.

Wir fordern außerdem die Einführung einer Sonder-Abschreibung für sozialen Wohnungsbau. Konkret heißt das die Wiedereinführung des früheren Paragraphen 7k im Einkommenssteuergesetz.

Der Freistaat Bayern muss seine Förderprogramme für Ballungsgebiete und Wachstumsregionen und für geförderte Sozialwohnungen noch weiter entwickeln. Eine aktuelle Studie des Pestel-Instituts hat einen Bedarf von fast 400.000 Sozialwohnungen für Bayern festgestellt. Der seit Jahren rückläufige Bestand an Sozialwohnungen kann den Bedarf nur zu 40 % decken.

Die **Kommunen** schließlich müssen die Auflagen-Flut stoppen und günstiges Bauland bereitstellen damit Investoren nicht abgeschreckt, sondern ermutigt werden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wir sind noch weit von einer bedarfsgerechten und zukunftsgerichteten Wohnungsbaupolitik entfernt. Aber ich bin zuversichtlich, dass die Einsicht bei der Politik auf alle Ebenen wächst, diese Aufgabe zu lösen – und zwar bald.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und freue mich auf Ihre Fragen!