Bauen

Wohnbautag: „Baulandkosten explodieren: Bezahlbarer Neubau wird zur Quadratur des Kreises“ sagt BFW-Vizepräsident Frank Vierkötter – Studie vorgestellt

Der Baulandmarkt in Deutschland trocknet aus“ – so lautet das alarmierende Fazit der Studie, die das Verbändebündnis Wohnungsbau am 9. Mai in Berlin vorgestellt hat. BFW-Vizepräsident Frank Vierkötter, Mitglied der Baulandkommission des Bundesbauministeriums, hat die Studie mit den Bündnis-Kollegen auf dem Wohnungsbautag präsentiert. Der Bremer ist Vorstandschef eines Immobilienunternehmens, das überwiegend Wohnraum im niedrigen Preissegment baut. Wie sich der Baulandmangel auf den bezahlbaren Wohnungsneubau auswirkt, erklärt Vierkötter in unserem Gespräch.

Zur Studie WER BAUT DEUTSCHLAND klinken Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich

Herr Vierkötter, laut der Studie des BFW und des Verbändebündnis Wohnungsbau sind der Baulandmangel und die explodierenden Baulandpreise die größten Hürden für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Gilt das nur für die sieben A-Städte?

Frank Vierkötter: Die Preise für baureifes Land haben sich in den A-Städten von 2011 bis 2017 durchschnittlich verdoppelt, in Berlin nahezu verdreifacht. In den kleineren B-Städten entwickelt sich die Situation ähnlich dramatisch: Auch dort haben sich die Preise im genannten Zeitraum mehr als verdoppelt.

Die Situation spitzt sich also in immer mehr Städten zu. Verschärft wird das Problem noch dadurch, dass immer seltener und immer weniger Bauland verkauft wird. In den A-Standorten ist die Zahl der Verkaufsfälle zwischen 2011 bis 2017 um ein Drittel zurückgegangen. Das bedeutet einen Rückgang der verkauften Baulandfläche um 27 %. Im gleichen Zeitraum ist der Verkauf von entwickelter Baulandfläche in den A-, B- und C-Städten um 775 Hektar zurückgegangen. Darauf hätten wir 62.000 Wohnungen für 120.000 Menschen bauen können!

Was bedeutet der austrocknende Baulandmarkt für Sie als Immobilienunternehmer?

Frank Vierkötter: Mittlerweile sind zwanzig Mitarbeiter in meinem Unternehmen allein damit beschäftigt, bundesweit nach Bauland für unsere Neubauprojekte zu fahnden. Das gleicht der Suche nach der berühmten Nadel im Heuhaufen. Selbst wenn wir noch Bauland bekommen, können wir die explodierenden Baulandpreise im preiswerten Wohnungssegment kaum noch auffangen. Dabei ist mein Unternehmen seit 50 Jahren auf dieses Preissegment spezialisiert. Wir haben bundesweit für rund 35.000 Menschen ein neues Zuhause geschaffen. Die Quadratur des Kreises schaffen wir aber nicht: Immer mehr bezahlbaren Neubau auf immer weniger und immer teurerem Bauland. Wie soll das funktionieren?

Können die steigenden Grundstückskosten nicht durch Einsparungen kompensiert werden?

Frank Vierkötter: Dafür haben wir immer weniger Spielraum. Auch das zeigt unsere Studie an einer Modellrechnung auf. Wenn die Grundstückskosten einen immer höheren Gesamtkostenanteil ausmachen und sich binnen fünf Jahren verdoppeln – wie soll das bei einem eng kalkulierten Projekt kompensiert werden? Die Erschließungskosten, die zahllosen Auflagen für Brandschutz, Lärmschutz und die energetischen Vorgaben – die gelten ja genauso für das preiswerte wie für das höherpreisige Segment! Nicht zuletzt haben sich diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben seit 1990 vervierfacht.

Was muss jetzt passieren?

Frank Vierkötter: Nur der Staat kann Bauland ausweisen. Und wenn er das nicht tut, brauchen wir an den anderen Stellschrauben für die Neubauförderung gar nicht erst zu drehen! Ohne bezahlbares Bauland gibt es kein bezahlbares Bauen und kein bezahlbares Wohnen. Diese grundlegende Logik ist bei vielen Kommunen aber noch nicht angekommen. In unserer neuen BFW-Mitgliederumfrage haben 40 % der befragten Immobilienunternehmen angegeben, dass Grundstücke von den Kommunen noch immer im Höchstpreisverfahren vergeben werden. Über 40 % berichten, dass die langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren die Kosten weiter in die Höhe treiben.

Wo sehen Ihre Mitgliedsunternehmen die größten Widerstände?

Frank Vierkötter: Einer der Spitzenreiter ist Berlin – im negativen Sinn. Hier hat sich die Festsetzung von Bebauungsplan-Verfahren, also der Umwandlung von Grundstücken in baureifes Land, in den vergangenen beiden Jahren halbiert. Ein B-Planverfahren dauert dort im Durchschnitt neun Jahre. Und dann rollt immer noch kein Bagger – denn dann gehen noch mal ein paar Jahre für das Genehmigungsverfahren ins Land.

Deshalb brauchen wir dringend schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren. Dazu gehört auch mehr und besser qualifiziertes Personal in der Verwaltung. Auch serielle Baugenehmigungen wären ein wichtiger Schritt, um Bauämter zu entlasten und die Prozesse zu beschleunigen. Regionale Daten-banken für Baulücken könnten für mehr Transparenz sorgen. Vor allem aber brauchen wir den unbedingten Willen für mehr Neubau an der politischen Spitze. Aber genau da hapert´s oft am meisten!

Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert mehr bezahlbare Wohnungen

10 Punkte, um den Wohnungsmangel zu beheben, statt ihn zu verwalten

Zu den 10 Punkten klinken Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich

Bleiben die A-Städte trotzdem ein Schwerpunkt für die mittelständischen Immobilienunternehmen?

Frank Vierkötter: In unserer Mitgliederumfrage haben fast zwei Drittel der Befragten angegeben, dass der Wohnungsneubau in den A-Städten für sie immer unattraktiver wird und sie verstärkt in den B-Städten bauen wollen. Wohlgemerkt: Das sind nicht ein paar vereinzelte Unternehmen. Unsere mittelständischen Mitgliedsunternehmen stemmen 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland! Und wenn der Mittelstand kaum noch in der Region und in dem Segment bauen kann, in dem die meisten Menschen Wohnraum brauchen, dann steht hier bald der gesellschaftliche Frieden auf dem Spiel. Immer mehr Menschen haben Angst, sich ihren Wohnraum nicht mehr leisten zu können. Und wer Angst hat, wird anfällig für populistische Scheinlösungen!

Damit wären wir beim Stichwort „Enteignungen". In Berlin hat der BFW den Forderungen nach einer Enteignung großer Immobilienunternehmen eine klare Absage erteilt. Der Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer droht nun Grundstücksbesitzern, die sich nicht zum Bauen bewegen lassen, mit Enteignung. Ist dieser Weg zielführend, um mehr Wohnraum zu schaffen?

Frank Vierkötter: Nein, das ist der falsche Weg. Bauen ist so unheimlich kompliziert geworden, dass Menschen ohne unbedingten Bauwillen, aber auch ohne entsprechende Kenntnisse auf verlorenem Posten stehen. Auch unserem Unternehmen gelingt die Entwicklung von Baugrundstücken kaum noch allein, immer häufiger müssen wir Projektgesellschaften gründen. Hat man diese Hürde genommen, muss man sehr viel Zeit aufwenden, bis die endgültige Baureife durch die Ämter bestätigt wird und kann dann erst mit dem Bau beginnen. Hier zeigt sich die Crux dieser Idee: Grundstücksbesitzer sollen enteignet werden, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Gleichzeitig verkomplizieren und erschweren Bund, Länder und Kommunen den Wohnungsneubau immer weiter, statt ihn zu erleichtern. Da beißt sich die Katze in den Schwanz.

Herr Vierkötter, vielen Dank für das Gespräch.

Die Statements der Mit-Initiatoren des Verbändebündnis Wohnungsbau

Robert Feiger | IG BAU-Bundesvorsitzender
Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Wir warnen die politisch Verantwortlichen vor der Gefahr sozialer Spannungen in Großstädten aufgrund fehlender oder nicht mehr bezahlbarer Wohnungen. Arbeitnehmer mit durchschnittlichen Einkommen und Rentner können sich dort kaum noch eine Wohnung leisten. Bund, Länder und Kommunen müssen deshalb deutlich mehr tun als bislang. Die Prognos-Studie bringt es auf den Punkt: „Ein Verschieben auf die nächste Legislaturperiode ist mutlos, wenig ambitioniert und greift zu kurz."

Lukas Siebenkotten | DMB-Direktor
Deutscher Mieterbund
Mit der simplen Parole „Bauen, Bauen, Bauen" ist es nicht getan. Natürlich muss mehr gebaut werden, sogar deutlich mehr als bisher. Aber es müssen auch die richtigen, d.h. die tatsächlich benötigten Wohnungen an den richtigen Standorten, d.h. vor allem in den Ballungszentren und Hotspots gebaut werden. Benötigt werden in erster Linie bezahlbare Mietwohnungen und Sozialwohnungen. Die zuletzt fertig gestellten 26.200 Sozialwohnungen sind nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Wir brauchen mehr als dreimal so viel. Hierzu sind zusätzliche Fördermittel und bessere Förderkonditionen notwendig. Grundvoraussetzung für bezahlbaren Mietwohnungsneubau sind langfristige verlässliche Rahmenbedingungen und die verstärkte Ausweisung von Baulandflächen.

Axel Gedaschko | GdW-Präsident
Bundesverband deutscher Wohnungs- u. Immobilienunternehmen
Die Antwort auf Deutschlands soziale Frage ist eindeutig: Wohnen wird bezahlbar, wenn mehr und günstiger gebaut wird. Die Wohnungswirtschaft steht in den Startlöchern, wenn es darum geht, den sozialen und preiswerten Wohnungsbau voranzubringen. Es fehlen aber immer noch die notwendigen Voraussetzungen: mehr und günstigeres Bauland, schnellere Genehmigungsverfahren und geeignete Förderprogramme. Die Menschen in Deutschlands Städten brauchen sofort Unterstützung, deshalb müssen Politik und Verwaltungen umgehend handeln.

Dr. Hannes Zapf | DGfM-Vorsitzender
Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau
Deutschland ist im Allgemeinen mit wertvollen Rohstoffen nicht besonders gesegnet, verfügt aber nahezu flächendeckend über umfangreiche Vorkommen an Ton, Kies und Sand. Hier muss es kurzfristig klare Regelungen für eine vorausschauende Raumordnungsplanung geben, damit diese Vorkommen an mineralischen Rohstoffen nicht überplant werden und somit für den Abbau zugängig bleiben. Ansonsten führt das zwangsläufig und „hausgemacht" zur Verknappung, zu längeren Transportwegen und damit zu erhöhten Baukosten.

Reinhard Quast | ZDB-Präsident
Zentralverband Deutsches Baugewerbe
Die Nachfrage nach Wohnraum reißt nicht ab. Die Bauwirtschaft steht bereit, die Genehmigungen auch in Fertigstellungen umzusetzen. Wir haben unsere Kapazitäten dazu auch noch weiter aufgestockt und seit 2010 mehr als 130.000 Beschäftigte neu eingestellt. Die Zahl der Ausbildungsplätze haben wir allein seit 2015 um 10 Prozent erhöht. Mit 8 Mrd. Euro investieren wir mittlerweile jährlich gut 50 Prozent mehr in Geräte als noch im Jahr 2010. Wir werden unsere Kapazitäten weiter betriebswirtschaftlich nachhaltig anpassen. Im Fokus steht dabei die mittel- und langfristig gesicherte Nachfrage nach Bauleistungen. Hier muss die Politik für stabile Rahmenbedingungen sorgen. Befristete Maßnahmen sind hier kontraproduktiv.

Stefan Thurn | BDB-Präsident
Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel
Die steigenden Mieten sind in aller Munde. Viele ergehen sich darin, die Symptome zu beschreiben. Das Verbändebündnis Wohnungsbau ist seit 11 Jahren dabei, nicht nur das Thema auf die Agenda zu setzen, sondern Erklärungsansätze zu liefern und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Studien liefern dazu exzellente Daten; dieses Mal z.B. dazu wie man über die Veränderung von Geschossflächenzahlen der Krux von zu wenig Bauland begegnen kann. Die Menschen, die Wohnungen suchen, sind es satt, dass die Verantwortung von einem zum anderen geschoben wird. Wir brauchen konzertiertes Handeln in der Politik beim bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau, sonst wird der soziale Druck im Kessel und an der Wahlurne immer höher.

Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .