



A 20 – Sicherheit – zum 10.11.2022

Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen

Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

I. Ausgangslage

In 2014 verfügte Nordrhein-Westfalen über eine Bevölkerung von 17,638 Millionen. Bis zum Jahr 2021 ist diese angewachsen auf 17,925 Millionen, www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungszahl-nordrhein-westfalen.html. In sechs Jahren sind 286.493 Menschen hinzugezogen. Mönchengladbach und Gelsenkirchen haben jeweils ca. 260 Tsd. Einwohner!

Die durchschnittliche Wohnfläche je vermieteter Wohnung belief sich in 2018 auf 72,3 Quadratmeter mithin auf 38,6 Quadratmeter (= 38,6 m²) je Person, www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?blob=publicationFile.

Allein aus diesen Zahlen errechnet sich nur für den erfolgten Zuzug ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in Höhe von

$$286.493 \text{ Personen} * 38,6 \text{ m}^2 \text{ je Person} = 11,059 \text{ Millionen m}^2.$$

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen hat mit dem Bauforschungsbericht 81 die Entwicklung der Baukosten für Hamburg dargelegt. Das Ganze kann auf Nordrhein-Westfalen grundsätzlich übertragen werden. Auf Seite 8 wird festgestellt: Im Rahmen der Fortschreibung des Gutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg sind für den Wohnungsneubau in Hamburg Herstellungskosten im Median in Höhe von 3.133,72 €/m² Wfl. und Grundstückskosten in Höhe von 853,80 €/m² Wfl. festgestellt worden (Kostenstand: 3. Quartal 2020). Daraus resultieren Gestehungskosten (Investitions-/Gesamtkosten) in Höhe von 3.987,52 €/m² Wfl. Die festgestellten Grundstückskosten (Kostengruppe 100 gem. DIN 276) befinden sich auf einem Niveau in Höhe von im Median 853,80 €/m² Wfl. und weisen eine Spanne von 324,36 €/m² Wfl. bis 2.589,39 €/m² Wfl. auf. Die Perzentile,72 liegen bei 488,82 €/m² Wfl. (12,5 %-Perzentil) und 1.268,53 €/m² Wfl. (87,5 %-Perzentil), https://arge-ev.de/app/uploads/orders/02cc01adae3bee449afe77420cfb8f70/Studie-81_Hamburger-Baukosten-2021_2021-02-22.pdf.

Nach DIN 276 werden Baukosten in Kostengruppen gegliedert: 100 Grundstück, 200 Vorbereitende Maßnahmen, 300/ 400 Bauwerk, 500 Außenanlagen und Freiflächen, 600 Ausstattung z.B. Küchen, 700/ 800 Baunebenkosten z.B. Finanzierung und Gutachter.

Wenn im vorstehenden Bauforschungsbericht Kosten für das reine Bauwerk (Kostengruppen 300/ 400) für das 3. Quartal 2020 € 2.546,39 je Quadratmeter Wohnfläche betragen, errechnet sich allein ein notwendiges Bauvolumen in Höhe von



A 20 – Sicherheit – zum 10.11.2022

Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen

Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

11,059 Millionen m² Wohnfläche * 2.546,39 €/ m² Wohnfläche = € 28,2 Milliarden.

Die Goldbeck GmbH als drittgrößtes Bauunternehmen in Nordrhein-Westfalen erzielte im Hochbau, Schlüsselfertigbau sowie beim Bauen im Bestand in 2019 einen Umsatz in Höhe von 2,99 Milliarden. Hiervon wurden 18 % im Ausland mithin € 2,46 Milliarden in Deutschland erbracht, www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Zahlen_Fakten/Uebersicht-Bauunternehmen/2020.10.28_Liste_der_50_gro_ssten_deutschen_Bauunternehmen_in_2019.pdf.

Der Bevölkerungszuwachs in Nordrhein-Westfalen von 2015 – 2021 erfordert rechnerisch eine Bauleistung von

28,2 Milliarden/ 2,46 Milliarden = 11,5 Jahresumsätze der Goldbeck GmbH.

Diese Zahl ist natürlich nicht trennscharf, berücksichtigt nicht die stark schwankenden Baupreise der letzten Jahre, verzichtet auf das Einbeziehen von Grundstücks-, Erschließungs-, Außenanlagen- und Nebenkosten und unterstellt auch Bauleistungen allein im Wohnungsbau. Rechnerische 11,5 Jahresumsätze des drittgrößten Bauunternehmens in Nordrhein-Westfalen illustrieren aber die enormen Anforderungen an die Bau- und Wohnungswirtschaft.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Massenmigration ist aber ein Rückgang der Bautätigkeit festzustellen: Im August 2022 wurden mit 28.180 Wohnungen 9,4 % weniger Baugenehmigungen erteilt als im August 2021, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_446_3111.html.

„Aufgrund der explodierenden Material- und Energiepreise sowie der steigenden Finanzierungszinsen ist die Planungssicherheit dahin. Die Baukosten steigen immer weiter. Für einige Bauherren ist das alles nicht mehr darstellbar, sie stellen Projekte zurück oder ziehen ganz die Reißleine“, <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-10-11/immer-mehr-stornierungen-im-wohnungsbau>.

„86 Prozent der Wohnungsgenossenschaften und der sozial orientierten Wohnungsgesellschaften in Norddeutschland schätzen die Aussichten für den Neubau derzeit als schlecht beziehungsweise als sehr schlecht ein“, sagt ein Sprecher des Verbands der Vermieter in Hamburg. Der Verband vertritt überwiegend sozial orientierte Vermieter wie Genossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften, <https://www.tichyseinblick.de/wirtschaft/deutlicher-rueckgang-beim-wohnungsbau-2023-erwartet/>.

Explodierende Material- und Energiepreise sowie Finanzierungskosten machen die Gestehungskosten von Bauvorhaben sowohl für Bauherren als auch für viele ausführende Unternehmungen schlichtweg unkalkulierbar. Es baut sich mithin eine Stornierungswelle im



A 20 – Sicherheit – zum 10.11.2022

Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen

Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

Wohnungsbau auf, die Ihre Ursache in der extremen Unsicherheit institutioneller sowie auch privater Immobilieninvestoren hat.

Fazit:

Der Bevölkerungszuwachs der letzten sechs Jahren übersteigt knapp die Einwohnerzahl von Mönchengladbach oder auch Gelsenkirchen. Explodierende Gestehungskosten, eine zweistellige Inflationsrate sowie eine politisch gewollte Verteuerung von Energie führen zu einem signifikanten Rückgang der Bautätigkeit und somit zu einem rückläufigen Wohnraumangebot bei einer steigenden Nachfrage.

II. Mangel an bezahlbarem Wohnraum

Der Zeitpunkt für das Herausfallen von Wohnungen aus der Mietpreisbindung ist mit Bewilligungsbescheid bekannt. Grundsätzlich erfolgt die Förderung über Finanzierungskonditionen, verlorene Baukostenzuschüsse oder aber auch Tilgungsnachlässe jeweils in Abhängigkeit von der maximal zulässigen Miete. Nicht nur durch gestörte Lieferketten, eine politisch gewollte Verknappung/ Verteuerung von Grundstücken sowie Energie und somit der Baustoffe, sondern auch eine ständige Regulierung und Verschärfung von Vorschriften führen zu einer signifikanten Kostensteigerung.

Wenn ein Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium einen Rückbau der deutschen Gasnetze (ca. 500.000 Kilometer) fordert, da diese nach Ansicht des seines nicht mehr zukunftsfähig seien, werden Hersteller nicht mehr in Brennwertechnologien investieren, sondern sich aus diesem Markt zurückziehen (<https://www.dvgw.de/der-dvgw/aktuelles/presse/presseinformationen/dvgw-presseinformation-vom-11052022-kritik-an-graichens-rueckbau-forderung>). Ob der langen Nutzungsdauer von Heizungsanlagen sowie dem Erfordernis eine beheizte sowie mit einer Warmwasserversorgung versehenen Immobilie zu errichten, müssen Investoren die Energieversorgung der Immobilien umstrukturieren.

Wenn nun aber die zur Kompensation angepriesenen Wärmepumpenanlagen derzeit Lieferzeiten von bis zu einem halben Jahr haben und die für den Betrieb erforderliche Stromversorgung nicht sichergestellt ist, werden Bauvorhaben zumindest zurückgestellt, wenn nicht gänzlich aufgegeben, <https://www.merkur.de/wirtschaft/heizen-ohne-putin-waermepumpen-alternative-neubau-altbau-lieferung-einbau-waerme-zr-91721733.html>.

Wärmepumpenanlagen werden regelmäßig vom Werkskundendienst der Hersteller gemeinsam mit dem Installateur in Betrieb genommen. Der Werkskundendienst wird durch hochqualifizierte Mitarbeiter wahrgenommen, die regelmäßig dann zum Einsatz kommen, wenn der Fachbetrieb an seine fachlichen Grenzen gestoßen ist. Durchschnittlich 1,5



A 20 – Sicherheit – zum 10.11.2022

Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen

Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

Pumpenanlagen kann ein Werkskundendienstler je Tag in Betrieb nehmen. Bei politisch gewollten 400.000 Pumpenanlagen p.a. errechnen sich hieraus

400.000 Pumpen / 1,5 Pumpen je Manntag = 266.667 Manntage.

Werden trotz Urlaub und Krankheit 200 Arbeitstage je Werkskundendienstler angesetzt, errechnet sich ein Bedarf von 1.333 Werkskundendienstlern, die ausschließlich Pumpenanlagen in Betrieb nehmen. Fortbildungen oder auch andere Aufgaben wurden nicht berücksichtigt. Der führende Hersteller Viessmann verfügt in Deutschland über ca. 7.100 Mitarbeiter. Ca. 20 % dessen deutscher Belegschaft wären rechnerisch erforderlich, um Wärmepumpenanlagen bundesweit in Betrieb zu nehmen, <https://www.viessmann.family/de/wer-wir-sind/zahlen-und-fakten>. Eine Umstellung auf alternative Energieversorgungen wie Wärmepumpen scheitert daher schon an den nicht vorhandenen hochqualifizierten Kundendienstlern.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen aber auch von Reihen- und Doppelhäusern an Kapitalanleger oder aber auch Eigennutzer führt zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes, da diese entweder als Mietobjekt angeboten werden oder im Falle der Eigennutzung der zuvor genutzte Wohnraum frei wird. Durch die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist die Bautätigkeit rückläufig und zumindest mittelfristig keine signifikante Entlastung zu erwarten, <https://www.handelsblatt.com/finanzen/banken-versicherungen/banken/ende-des-immobiliebooms-geschaefit-mit-baufinanzierung-geraet-ins-wanken/28749556.html>.

Sowohl im gebundenen (Preis- und Belegungsbindung) als auch im freifinanzierten Wohnungsbau gelten die Regeln der Mathematik. Reicht die maximal zulässige respektive auf dem Markt nachhaltig erzielbare Miete nicht aus, um die Gestehungs- und Bewirtschaftungskosten zu erwirtschaften, wird das Bauvorhaben zumindest zurückgestellt.

Mieter- vs. Vermietermarkt

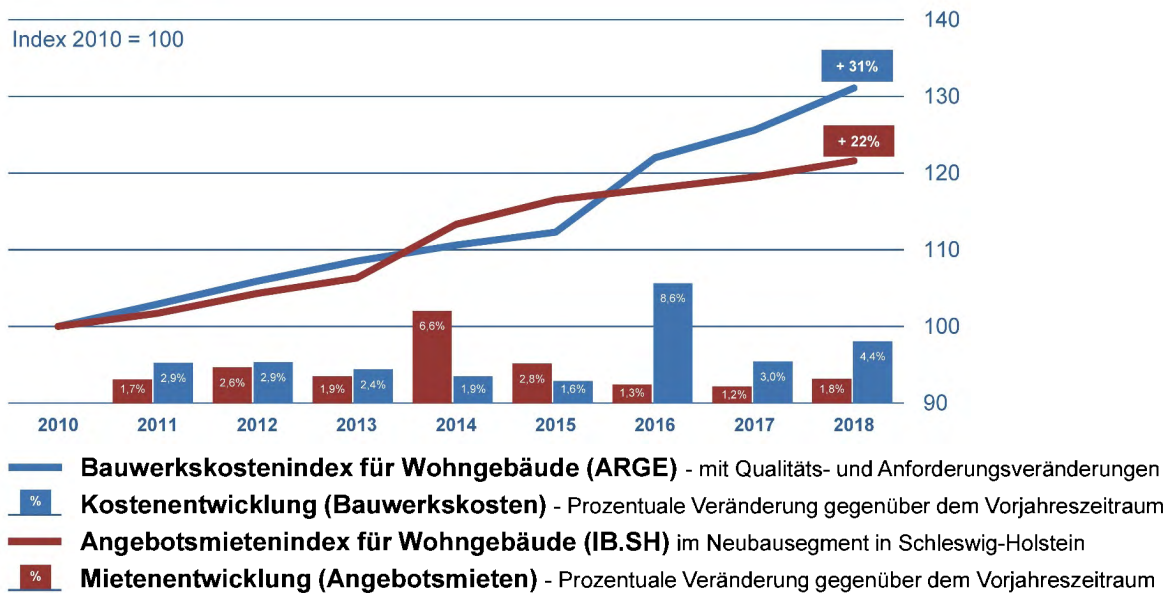
In 2015 kam es insbesondere als Folge der Massenmigration bundesweit zu einer signifikanten Nachfragesteigerung nach Wohnraum. Selbst Regionen mit zuvor hohen Leerstandsdaten haben sich zu einem „Vermietermarkt“ entwickelt. Der nachstehenden Graphik ist zu entnehmen, daß bspw. in Schleswig-Holstein der Bauwerkskostenindex stärker gestiegen ist als der Angebotsmietenindex. Die Wohnungswirtschaft hat mithin die Kostensteigerungen in 2018 nicht vollständig an die Mieter weitergegeben. Ursächlich dürfte hierfür sein, daß Mieter mit weiter steigenden Mieten überfordert werden mithin diese an die Grenze ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stoßen.



A 20 – Sicherheit – zum 10.11.2022

Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen

Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe



Hinweis: Berechnungen und Analyse der dargestellten Mietentwicklung durch die IB.SH (Mietenmonitoring) und Prognose für das Jahr 2018 durch die ARGE eV auf Grundlage von aktuellen Marktbeobachtungen zum Mietwohnungsbau in Schleswig-Holstein

Quelle: Gutachten zum Thema Baukosten und Kostenfaktoren im Wohnungsbau in Schleswig-Holstein Erhebung, Erfassung und Feststellung der Baukosten und Kostenfaktoren der letzten Jahre in Schleswig-Holstein und seinen Regionen Datum: 23.04.2019, Bauforschungsbericht Nr. 75, ISBN 978-3-939268-51-2

III. Wege aus dem Dilemma

Festzustellen ist zunächst, daß der Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Wesentlichen auf die erhebliche Nachfragesteigerung durch den Bevölkerungszuwachs zurückzuführen ist. Wenn die Erzeugerpreise im September 2022 um 45,8 % zum Vorjahresmonat gestiegen sind und die derzeitigen Baukosten dieses noch nicht zeigen, wird es noch teurer, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_449_61241.html. Geld- und Gütermenge stimmen wegen der expansiven Geldpolitik der EZB nicht überein, weshalb hohe Inflationsraten die zwingend erforderliche Ausweitung der Neubautätigkeit bei Beibehaltung der Migrationspolitik beschränken.

Kündigungsmoratorium

Die Wohnungswirtschaft hat ein ureigenes Interesse an langfristigen Mietverhältnissen und wird eigenständig Wege mit säumigen Mietern suchen, um Kündigungen zu vermeiden. Ein Regulierungserfordernis ist daher nicht erkennbar.

Mietpreisstop bis 2025

Die tatsächlich entstehenden Kosten im Zuge des Mietwohnungsbaus können nicht vollumfänglich auf Mieter umgelegt werden, da diese wirtschaftlich überfordert werden. Es gibt mithin keinen Raum für Mieterhöhungen. Mieterhöhungen dienen aber der Werterhaltung und werden regelmäßig reinvestiert. Insbesondere private Vermieter erhöhen während der Laufzeit des Mietvertrages Kaltmieten nicht. Wird diesen die Möglichkeit



A 20 – Sicherheit – zum 10.11.2022

Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen

Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

genommen, anstehende Sanierungen/ Renovierungen im Rahmen einer Neuvermietung zu marktüblichen Mieten zu erwirtschaften, geht das Mietwohnungsangebot weiter zurück resp. erfolgt ein Verkauf. Mieter finden schwerer eine günstige Wohnung, <https://www.immobiliien-aktuell-magazin.de/topics/auswirkungen-des-mietendeckels-in-berlin/>.

Die hohen Inflationsraten werden mittelfristig bleiben und somit auch ihren Niederschlag in das Mietpreinsniveau sowie Mietpreisspiegel finden. Wird die hohe Inflation nicht über steigende Mieten kompensiert, geht dieses zu Lasten der institutionellen (z.B. Versorgungswerke) und privaten Vermieter mithin zu Lasten der privaten Altersversorgung und lösen Grundannahmen der privaten Altersversorgung breiter Bevölkerungsschichten auf.

Jede politisch veranlasste Regulierung/ Deckelung von Preisen führt über kurz oder lang über die einer Volkswirtschaft innewohnenden Interdependenzen zu einer weiteren Verknappung des Angebotes und wirkt kontraproduktiv.

Jährlich 25.000 neue mietpreisgebundene Wohnungen

Wenn die Gestehungskosten (Kostengruppe 100 – 800) nach Abzug von direkten und indirekten Fördermitteln nicht aus der dann zulässigen Miete erwirtschaftet werden können, wird es keinen Neubau geben. Dieses Ziel ist nur zu erreichen, indem die Zuschüsse signifikant erhöht oder die politischen Voraussetzungen für ein Sinken der Baukosten bspw. durch eine an den Erfordernissen einer Industriegesellschaft ausgerichteten und nicht ideologisch getriebene Energiepolitik geschaffen werden.

Attraktivität der energetischen Sanierung erhöhen

Ureigenes Interesse eines jeden Unternehmens ist es, die Rendite zu erhöhen. Wenn energetische Sanierungen/ Ertüchtigungen wegen der enormen Kosten eine Amortisationsdauer von teilweise über 25 Jahre haben, unterbleiben diese. Die zu erwartenden Baukostensteigerungen werden eine weitere energetische Sanierung erschweren. Günstige Energie ist auch hier der Schlüssel.

Rettungsschirm für Stadtwerke

Es bedarf keines Rettungsschirmes für Stadtwerke, wenn die bestehenden Möglichkeiten zur günstigen Energiebereitstellung genutzt werden. Ein Ausstieg aus Atomkraft sowie fossilen Energieträgern in einem Industrieland führt automatisch zu Energiepreissteigerungen, da zuvor aus Atom, Kohle und Gas gewonnene sowie grundlastfähige Energie aus lieferfähigen und -willigen Nachbarländern zu hohen Preisen gekauft werden muß.

Energiegipfel

Es braucht keines Gipfels, sondern einfach nur der Einsicht der Politik, den eingeschlagenen Irrweg des Ausstieges aus grundlastfähigen Energien ohne Vorhandensein einer Alternative unverzüglich zu beenden. Kostengünstige Energie ist ein wesentlicher Schlüssel zur Behebung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum.