

— **VIER FRAGEN AN:** Frank Wojtalewicz, d.i.i. Deutsche Invest Immobilien —

„Bauland ist Haupttreiber der Baukosten“

Über den teuren Wohnungsbau, unnötige Stellplätze und zu hohe Flächenreserven

Wo sehen Sie die wichtigsten Gründe für den starken Anstieg der Baukosten in den vergangenen Jahren?

Die reinen Baukosten sind ja nicht so stark gestiegen. Das bestätigt auch das Statistische Bundesamt und geht von 2 bis 4 Prozent im Jahr aus. Deutlich teurer sind die Zulagen für Generalunternehmer. Wer bauen lässt, muss heute mit fast doppelt so hohen Quoten rechnen wie noch vor fünf bis sechs Jahren. Wir reden mittlerweile von 18 bis 20 Prozent Generalunternehmer-Zulage. Das zeigt sich auch an den Gewinnmargen der Generalunternehmer, die entsprechend stark gestiegen sind. Das alles sind aber Kleinigkeiten im Vergleich zu den Baulandpreisen. Hier haben wir eine extreme Preisexplosion zu verzeichnen – das ist der Haupttreiber bei den Baukosten. Heute betragen allein die Grundstückskosten 30, 40, manchmal sogar 50 Prozent des Verkaufspreises einer Neubauwohnung. Im Vergleich dazu sind alle anderen Kostensteigerungen einstellig.

Macht sich das eher bei Sanierungen oder im Neubau bemerkbar?

Primär betrifft das den Neubau. Die Sanierungskosten halten sich in Grenzen – sie gehen zurück auf die immer höheren Energieauflagen und den Schallschutz, wobei Letzteres Neubau und Sanierung betrifft. Ein Beispiel: In den Niederlanden müssen Geschossdecken 20 Zentimeter Dicke aufweisen, in Deutschland liegen wir inzwischen bei rund 50 Zentime-

ter, weil für die Dämmfunktion die Decke als solche nicht berücksichtigt werden darf. Bei einem Sechsgeschosser sind das dann locker fast zwei Meter mehr, die höher gebaut werden müssen. Ein anderer Punkt sind die Auflagen für Stellplätze. Vielerorts müssen wir heute überdachte Stellplätze für Fahrräder und Kinderwagen einplanen. Daran an sich ist nichts einzuwenden. Aber wir müssen das zusätzlich zu den Auto-Stellflächen machen, nicht an deren statt. Das heißt: Pro Gebäude verbauen wir immer mehr Gemeinschaftsflächen, das treibt die Preise für die einzelnen Wohnungen nochmals. Dabei ist das Ganze doch absurd: Wir wollen die Autos aus den Innenstädten verbannen – da gleichzeitig Stellplätze für Autos im Neubau zu fordern, erschließt sich mir nicht.

Wo sehen Sie am ehesten die Chance, die Baukosten zu senken oder zumindest den Anstieg zu bremsen?

Wir müssen den Luxus aufgeben, dass wir in den Großstädten nur drei- und viergeschossig bauen. Klar, Wolkenkratzer sind aufgrund der technischen Auflagen, etwa Winddruck, teuer, aber Wohnhäuser mit sechs, acht oder zehn Geschossen zu bauen reduziert die relativen Baukosten. Mit jedem weiteren Geschoss, das man baut, sinken die Baukosten im zweistelligen Prozentbereich. Gleichzeitig hätten wir auch eine höhere Auslastung der Grundstücksflächen. Das alles kann aber nicht ablenken von der bereits erwähnten Tatsa-

che: Wer allen Ernstes an die Substanz der gestiegenen Baukosten heran will, muss das Angebot an Bauland erhöhen. Dabei ist es gleich, ob Bauland zum Kauf oder etwa in Erbpacht zur Verfügung gestellt wird – Hauptsache, Bauland wird ausgewiesen.

Ist es angesichts des langjährigen Aufschwungs am Wohnungsmarkt überhaupt realistisch, an eine Dämpfung der Baukosten zu denken?

Erlauben Sie die Gegenprobe: Wer sitzt denn auf den Grundstücken? Es sind die Städte, die Länder und die Gemeinden. Sie haben es in der Hand, Grün- und Brachflächen als Bauland auszuweisen, B-Plan-Verfahren ins Leben zu rufen und die Flächen mit etwas politischem Wohlwollen auch ohne Verzögerungen zur nötigen Baureife zu bringen. So könnten die Preise für den Wohnungsbau merklich reduziert werden. Allein eine Stadt wie Berlin hat Flächenreserven für rund zwei Millionen Wohnungen. Das Problem ist, dass die Länder und Kommunen zunehmend selbst denken und agieren wie Konzerne. Jedes Jahr müssen sie ihre Grundstücke, ihre „Assets“, neu bewerten. Und jedes Jahr freuen sich die Gemeinden über die steigenden Wertzuwächse, die ihnen ihre Grundstücke einbringen. Mit so einer Einstellung werden die Baukosten in den kommenden Jahren kaum zu senken sein.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.