



**Drucksache 18/ 6381**

**Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen  
Dr. Stefan Sellschopp**

**1.)**

Der Darstellung der Ausgangslage in der gegenständlichen Drucksache ist ernüchternd und wird durch Stellungnahmen der Branchenverbände bestätigt. Der Ergebnisbericht über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf bis 2040 dürfte hinsichtlich der quantitativen Komponente vor dem Hintergrund der anhaltenden Migration und des daraus resultierenden Bevölkerungszuwachses in absehbarer Zeit von der Realität überholt werden.

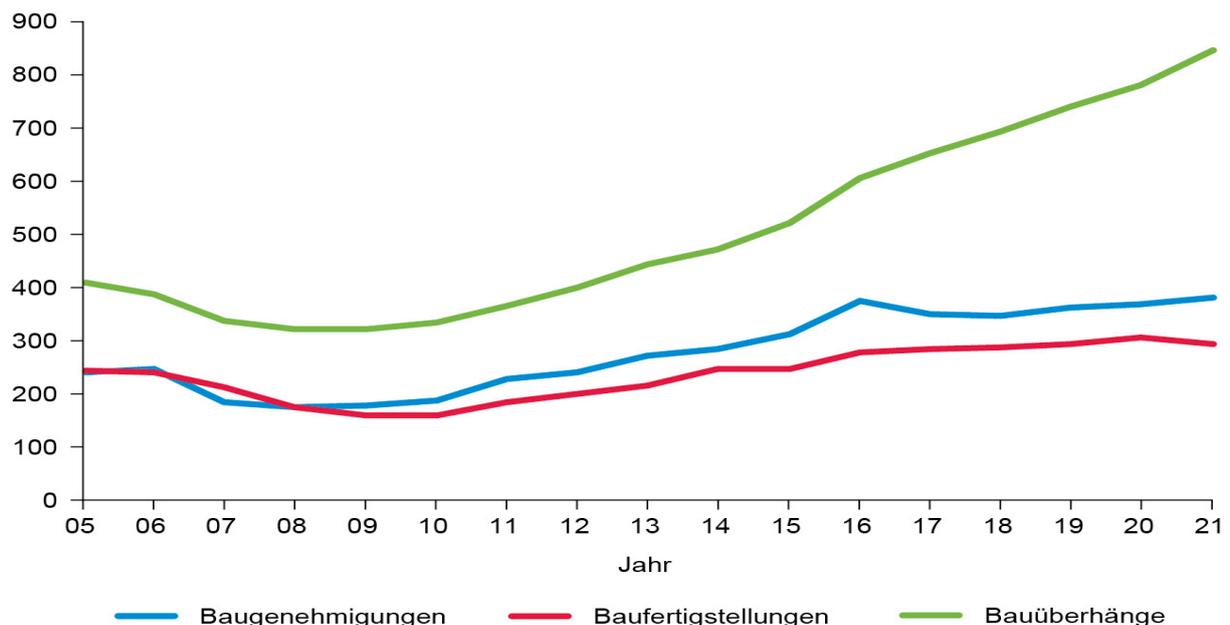
Vonovia als der größte deutsche Immobilienkonzern geht folgerichtig davon aus, daß nicht 700.000 Wohnungen, sondern kurzfristig mehrere Millionen Wohnungen fehlen, <https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/vonovia-steigert-mieteinnahmen-und-gewinn-84342-489382.html>.

**2.)**

Der stets vorhandene Bauüberhang mithin das quantitative Auseinanderfallen zwischen genehmigten und noch nicht fertiggestellten Wohnungen hat bundesweit eine Rekordhöhe erreicht und wird weiter zunehmen.

**Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge von Wohnungen 2005 bis 2021**

Wohnungen in 1.000





**Drucksache 18/ 6381**

**Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**

**Dr. Stefan Sellschopp**

**3.)**

Der Wohnungsbau hat zwischenzeitlich eine Vollbremsung gemacht, <https://vdw-online.de/vollbremsung-beim-wohnungsbau-als-reaktion-auf-steigende-baukosten/>. Die Lage für die Bauwirtschaft ist wegen der Auftragseinbrüche dramatisch, <https://www.mdr.de/nachrichten/deutschland/wirtschaft/auftragseinbrueche-wohnungsbau-baubranche-100.html>.

**4.)**

In Nordrhein-Westfalen wurden im ersten Halbjahr 2023 Baugenehmigungen für gerade einmal 21.211 Wohnungen mithin fast ein Drittel weniger als im Vorjahreszeitraum erteilt, <https://www.it.nrw/nrw-im-ersten-halbjahr-2023-wurden-weniger-baugenehmigungen-fuer-wohnungen-erteilt/>.

**5.)**

Eine steigende Nachfrage nach Wohnraum trifft auf eine schrumpfende Bau- und Wohnungswirtschaft. Vonovia als größter Immobilienkonzern in Deutschland schafft zwar noch Baurecht, hat aber -wie fast alle anderen Marktteilnehmer auch- die Neubauaktivitäten eingestellt, <https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/vonovia-steigert-mieteinnahmen-und-gewinn-84342-489382.html>. Der Bauüberhang als wesentlicher Indikator wird also weiter ansteigen.

**6.)**

In einem marktwirtschaftlichen System bildet sich der Preis durch Angebot und Nachfrage. Der Prozess der Mietpreisbildung unterscheidet sich grundlegend von dem anderer Gütermärkte, weil hier massive staatliche Eingriffe festzustellen sind, die über die Preisbildung hinaus auch die Begründung und Lösung von Mietverhältnissen reglementieren.

**7.)**

Der polypolistisch deutsche Mietwohnungsmarkt reagiert kurzfristig sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite preisunelastisch. Preiserhöhungen resp. –senkungen führen somit nur zu einem vergleichsweise geringen Rückgang der Nachfrage bzw. des Angebotes.



**Drucksache 18/ 6381**  
**Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**  
**Dr. Stefan Sellschopp**

**8.)**

Die Baukosten werden nach DIN 276 in Kostengruppen eingeteilt. Nachstehend findet sich eine Darstellung der „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen“ für den Quadratmeter Wohnfläche für Bauvorhaben in Hamburg. Losgelöst von dem Kosten- und Preisniveau der Freien und Hansestadt Hamburg, welches sich von Düsseldorf nicht unterscheiden dürfte, können die Zahlen problemlos auf Nordrhein-Westfalen übertragen werden, da sich die Kostengruppen 200 – 800 bundesweit auch nicht wesentlich unterscheiden.



Abbildung 6: Darstellung der Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg; Ausweisung der jeweiligen Kostenniveaus in den einzelnen Kostengruppen; Angabe der Kostenfeststellung für den Jahresdurchschnitt 2016, für das 2. Quartal 2019, für das 3. Quartal 2020 und für den aktuellen Kostenstand des 2. Quartals 2022 und der Kostenprognose für das 1. Quartal 2023; Ausweisung von Medianwerten (Median); Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau); Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

**9.)**

Explodierende Material- und Energiepreise sowie Finanzierungskosten machen die Gesteungskosten von Bauvorhaben sowohl für Bauherren als auch für viele ausführende Unternehmungen schlichtweg unkalkulierbar. Es baut sich mithin eine Stornierungswelle im Wohnungsbau auf, die Ihre Ursache in der extremen Unsicherheit institutioneller sowie auch privater Immobilieninvestoren hat.

**10.)**

Abgesehen von Unternehmungen, deren Geschäftsmodell die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien ist, dienen Immobilien direkt und indirekt regelmäßig der privaten Altersvorsorge. Bei allen Vermietern muß aber die Miethöhe ausreichen, um die Instandhaltungs-, Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie Renditeerwartungen zu decken. Ist eine Rendite nicht zu erzielen oder ist diese gar negativ, unterbleiben Investitionen resp. wird nicht vermietet.



**Drucksache 18/ 6381**  
**Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**  
**Dr. Stefan Sellschopp**

**11.) Eigennutzer**

Lfd. Nr	Inhalt	Realität	Annahme
1	Eigentumswohnung 90 qm für € 5.000/ Quadratmeter	€ 450.000	€ 450.000
2	Grunderwerbsteuer von 6,5 %	€ 29.250	0,00
3	Notar, Grundbuch, ca. 1,5 %	€ 6.750	€ 6.750
	Erstattung Mehrwertsteuer, Grundstücksanteil 20 %	€ 0,00	€ -58.557
4	Einstand ohne Makler und ohne Stellplatz	€ 486.000	€ 398.193
5	Eigenmittel	€ 86.000	€ 78.193
6	Finanzierungsbedarf ca. 80 %	€ 400.000	€ 320.000
7	Annuität = Zins und Tilgung von 6 %	€ 24.000	€ 19.200
8	Monatliche Annuität	€ 2.000	€ 1.600
9	Monatliche Annuität je qm ohne Heizung, Strom, Wasser, Müll, Versicherung, Verwaltung etc. und ohne Instandhaltungsrücklage	€ 22,22	€ 17,77

Ein Entfall von Grunderwerb- und Mehrwertsteuer führt zu einer Reduktion der Annuität. Diese ist aber selbst für mittlere Einkommen schwer zu leisten. Zudem sind die Ausfälle aus Grunderwerb- und Mehrwertsteuer von Ländern und Bund gegenzufinanzieren.

**12.) Vermieter**

Lfd. Nr.	Inhalt	Betrag/ %	Betrag/ %
1	Nettokaltmiete je Quadratmeter	€ 13,73	€ 13,73
2	Jahresnettokaltmiete bei 90 Quadratmeter	€ 14.828,40	€ 14.828,40
3	Instandhaltungskosten, € 9,00/ m <sup>2</sup> p.a. gem. BewG	./.. € 810,00	./.. € 810,00
4	Verwaltungskosten, € 230,00 p.a. gem. BewG	./.. € 230,00	./.. € 230,00
5	Mietausfallwagnis, 2 % gem. BewG	./.. € 296,57	./.. € 296,57
6	Jahresnettomieten ertrag	€ 13.491,83	€ 13.491,83
7	Einstand ohne Makler und ohne Stellplatz	€ 486.000	€ 398.193
8	Mietrendite auf Einstand vor Annuität	2,77 %	3,38 %
9	Annuität von 6 % auf Einstand	€ 29.160	€ 23.956
10	Jahresnettomieten ertrag ./.. Annuität	-€ 15.668	-€ 10.464
11	Mietrendite nach Annuität	-3,22%	-2,62%

Annahmen: Einstand von € 486.000 mithin € 5.400/ qm; Rendite ohne Abschreibung/ Werbungskosten; Mietspiegel Hamburg Normale Wohnlage, Baualtersklasse 2016 – 2020, 66 – 99 m<sup>2</sup>, Mittelwert € 13,73



**Drucksache 18/ 6381**  
**Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**  
**Dr. Stefan Sellschopp**

**13.)**

Private und institutionelle Immobilieninvestoren müssen etwaige Eigenmittel verzinsen, weshalb die Annuität – losgelöst vom höheren kalkulatorischen Ansatz von Eigenkapital- auf den Einstand bezogen wird. Die Mietrendite ist bei den vom Gesetzgeber vorgegebenen Kosten nach dem Bewirtschaftungsgesetz resp. getroffenen Annahmen negativ. Bei einem Entfall von Grunderwerb- und Mehrwertsteuer verbessert sich die negative Rendite gerade einmal von -3,22 % auf – 2,62 %.

**14.)**

Die „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen“ hat mit dem Bauforschungsbericht 75 nebst Fortschreibung die Lebenshaltungskosten, die Kostenentwicklung für Bauvorhaben nach den dem Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes sowie die regulierungsbedingten Baukostensteigerungen dargelegt.



Abbildung 1: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup>) unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 2. Quartal 2022 sowie prognostiziert für das 1. Quartal 2023 [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft]

**15.)**

Die Lebenshaltungskosten sind von 2000 bis zum 2. Quartal 2022 um 47 % angestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Baukosten nach dem Baukostenindex um 90 % angewachsen.

Werden die regulierungsbedingten mithin die politisch gewollten Kostensteigerungen berücksichtigt, beträgt der Anstieg im gleichen Zeitraum 117 %.

Für das 1. Quartal 2023 wurden Steigerungen zum Ausgangsdatum von 56 %, 111% bzw. 141 % prognostiziert.



**Drucksache 18/ 6381**  
**Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**  
**Dr. Stefan Sellschopp**

**16.) Maßnahmen des gegenständlichen Antrages:**

**1) Sofortprogramm „Bauen jetzt“**

Die Lebenshaltungskosten werden sich von 2000 bis zum 1. Quartal 2023 um ca. 56 % erhöhen. Die Baukosten nach „ARGE“ mithin die Berücksichtigung auch der qualitäts- und anforderungsbedingten Änderungen werden im gleichen Zeitraum zu einer Steigerung von 141 % führen.

Eine Kompensation der höheren Baukosten durch Mietsteigerungen ist -losgelöst von der Diskussion über „bezahlbare Mieten“- nicht möglich, da die Grenzen der Leistungsfähigkeit der Mieter erreicht sind.

Wenn im Vorfeld einer Baumaßnahme festgestellt wird, daß eine Investition zu einer Verringerung des Gesellschaftsvermögens führt, werden insbesondere institutionelle Investoren und auch sozialorientierte Wohnungsbaugesellschaften keinerlei Bauaktivitäten entfalten, um die Geschäftsführung nicht einer strafbewehrten Untreue nach § 266 Strafgesetzbuch auszusetzen.

Es kann mithin nur zu einer Neubau- und Modernisierungsoffensive kommen, wenn die qualitäts- und anforderungsbedingten Änderungen zurückgenommen werden sowie die derzeitige Energiepolitik, die unmittelbar zu einer Verteuerung der Baustoffe führt, geändert wird.

**2) Öffentliche Wohnraumförderung**

Eine Erhöhung des Fördervolumens wie auch eine neue Fördersäule zur Stärkung der Gemeinnützigkeit führen am Ende des Tages zu einer Erstattung/ Kompensation der politisch beeinflussten resp. gewollten Verteuerung von Baukosten. Es kann nicht Aufgabe des Steuerzahlers sein, politisch gewollte Kostensteigerungen zu finanzieren.

Dem wachsenden Bauüberhang kann nur durch einem Bauen sinnvoll begegnet werden. Frei finanziert Wohnungsbau findet bei dem derzeitigen Kosten- und Mietenniveau nicht signifikant statt. Wenn dieser zu mietpreisgebundenen Wohnungsbau umgewandelt werden soll, geht das nur durch eine Kompensation der Baukosten durch den Steuerzahler.

Eine Aufstockung von Bestandsimmobilien ist schon wegen des geringeren Gewichtes eine seit Jahrzehnten übliche Praxis. Da braucht es keines Sonderprogrammes, das am Ende des Tages wieder zu einer Kompensation der Baukosten durch den Steuerzahler führt.



**Drucksache 18/ 6381**

**Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**

**Dr. Stefan Sellschopp**

### **3) Steuerliche Maßnahmen**

Im Rechenbeispiel „Vermieter“ wurden die Grunderwerb- und Mehrwertsteuer herausgerechnet. Die weiterhin negative Mietrendite hat sich gerade einmal um knapp 0,6 Prozent verbessert. Die erforderliche Gegenfinanzierung auf Bundes- und Landesebene dürfte einen höheren zweistelligen Milliardenhöhe erforderlich machen.

Eine Grundsteuer C kann und wird vor dem Hintergrund der derzeit zu hohen Baukosten nicht zu meßbaren Aufnahme von Bauaktivitäten führen.

Bauprojekte haben regelmäßig einen mehrjährigen Vorlauf. Projektentwickler und Bauträger brauchen kein Sonderprogramm zum Schutz vor Insolvenzen, wenn beispielsweise die für die Bauwirtschaft wesentliche Energiepolitik oder auch Auflagen sich nicht ständig änderten.

### **4) Unterstützung der Kommunen**

Es kann nicht Aufgabe einer Landeswohnungsbaugesellschaft sein, durch Übernahme von Kosten oder dem Gewähren von Zuschüssen wirtschaftlich unsinnige Projekte zu ermöglichen.

Wenn die zu hohen Baukosten um die politisch und anforderungsbedingten Änderungen bereinigt werden, wird die Wohnungswirtschaft aus ureigenem Interesse wieder sanieren und bauen.

Erbbaurechte reduzieren anfänglich die Gestehungskosten signifikant. Bei einer mittel- bis langfristigen Betrachtung, die bei einer nachhaltigen und erforderlichen Lösung des Wohnraumproblems vorzunehmen ist, kehrt sich das Ganze nach 20 bis 30 Jahren um. Der Erbbaurechtgeber erhält einen jährlichen Erbbauzins von ca. 5 %. Über eine Wertsicherungsklausel partizipiert der Erbbaurechtsgeber an der Wertsteigerung des Erbbaugrundstückes. Bei einer Umwandlung des Erbbaurechtes und eines Verkaufes an den bisherigen Pächter wird das Grundstück von diesem letztendlich nochmals bezahlt.