



Interviews

Datum: 05. Juni 2024

Interview mit Interview mit Tim-Oliver Müller, HDB-Chef zur Baubranche: Too big too fail im Gespräch mit Sarah Zerback

Sarah Zerback: 400.000 neue Wohnungen jedes Jahr, um den Wohnungsmangel zu bekämpfen und mehr und vor allem bezahlbare Wohnungen zu bauen. Schon länger ist klar, das wird nichts mit diesen selbstgesteckten Zielen der Bundesregierung. Jetzt gibt es eine neue Studie, die zeigt, dass die Lücke zwischen Ziel und Realität sogar noch ein Stückchen größer ist als gedacht. Es werden nur halb so viele Wohnungen gebaut wie benötigt und dafür fehlen mehr als 500 Milliarden Euro, um die Ausbau- und Klimaschutz-Ziele zu erreichen. Ausgerechnet hat dies das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft, reichlich Gesprächsstoff für das Branchentreffen der Bauindustrie heute in Berlin, zu dem der Bundeskanzler erwartet wird, die Bauministerin und auch der Finanzminister etwa.

Am Telefon ist jetzt Tim-Oliver Müller. Er ist Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie. – Schönen guten Morgen, Herr Müller!

Tim-Oliver Müller: Schönen guten Morgen!

Zerback: Sie haben dieses Gutachten in Auftrag gegeben. Überrascht Sie das Ergebnis?

Müller: Ich glaube, es überrascht nicht, denn wenn wir durch unsere Straßen laufen, wenn wir über die Verkehrswege fahren, dann sehen wir, wie marode unsere Infrastruktur einerseits ist und wie andererseits dringend Wohnraum benötigt wird. Die Zahlen sind enorm groß, für viele unvorstellbar, für mich selbst auch, und jetzt geht es wie auch in den vergangenen Monaten darum, mit der Bundesregierung zu diskutieren, wie wir den Standort, das bedeutet insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, wieder fitmachen und wie wir gerade den Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren Wohnraum bereitstellen können.

Zerback: Sie sind nicht überrascht. Glauben Sie denn, die Bundesbauministerin ist davon überrascht? Sie klang ja zuletzt ziemlich optimistisch. Von ihr habe ich im Ohr, dass die Lage am Bau stabil ist – das hat sie gesagt – und dass es spätestens ab 2025 mit den Baugenehmigungen auch richtig Fahrt aufnimmt. Wie erklären Sie sich denn, dass die Einschätzungen da so auseinandergehen?

Müller: Es ist kein großes Wunder, dass die Politik und die Wirtschaft, die tagtäglich gerade bei uns auf den Baustellen steht, auch mal eine andere Perspektive einnehmen. Es ist 2023 mehr gebaut worden als erwartet. Die Schätzungen gingen eher so um die 200.000 fertiggestellte Wohnungen. Für uns als Branche ist das einerseits gut, weil es zeigt, dass noch Beschäftigung, dass noch Aufträge am Markt waren, und es zeigt auch, dass die Branche in schwierigen Zeiten leistungsfähig ist. Aber wir sehen auf der anderen Seite, dass die Baugenehmigungen – das ist ja unser Indikator, was in den nächsten Jahren gebaut werden soll – stetig nach unten gehen. In den letzten drei Jahren sind diese um über 50 Prozent eingebrochen. Und was heute nicht genehmigt wird, kann im nächsten und im übernächsten Jahr nicht gebaut werden. Deswegen sehen wir die Lage nicht als so stabil an. Wir machen uns eher Sorgen, was in den nächsten Jahren auf uns zukommt.

Zerback: Dabei muss man ja sagen, hat die Bundesbauministerin Geywitz ein paar Punkte. Die Zinsen sind gesunken, die Preise für Baumaterialien normalisieren sich zumindest, es gibt reale Einkommenszuwächse, öffentliche Bauinvestitionen. Was läuft denn da schief, dass das noch so auseinanderklafft, was gemacht werden muss und Ist-Zustand ist?

Müller: Die Tücke liegt oft im Detail. Natürlich werden wir bald eine Zinswende erleben. Die Frage ist, reicht die Absenkung der Leitzinsen und damit die Auswirkung auf die Hypothekenzinsen aus, damit Bauen mit Blick auf die Finanzierung wieder bezahlbar wird. Die EZB wird ja nicht von den 4,5 Prozent Leitzinsen heute auf unter zwei Prozent gehen, ein Korridor, den wir für notwendig empfinden, damit gerade die Finanzierung wieder leistbar wird, sondern sie wird das in kleinen Schritten machen. Wir bräuchten zehn von diesen kleinen Schritten, die angekündigt sind - 25 Basispunkte sollen es ja werden -, damit wir wieder in diesen Finanzierungskorridor kommen. Aber auch die anderen Bereiche: Ja, die Materialpreise steigen nicht weiter an, aber sie verharren auf einem hohen Niveau. Wenn wir den Anstieg bei den Materialpreisen in den letzten Jahren haben, höhere Finanzierungskosten, aber auch immer höhere staatliche Anforderungen, dann ist das eine einfache Rechnung, dass die Mieten, die am Ende gebraucht werden, um solche Wohnungen zu refinanzieren, sehr, sehr hoch sind. Wir reden da über 18 oder 20 Euro netto kalt.

Zerback: Gleichzeitig rechnet gerade auch der Bundesfinanzminister aktuell mit spitzer Feder in der angespannten Haushaltslage und man muss ja auch sagen, die Bundesregierung hat gerade erst mit dem sogenannten Wachstumschancengesetz für Impulse auch in der Baubranche gesorgt, sechs Jahre lang jeweils fünf Prozent der Investitionskosten abschreiben. Verpufft so etwas dann einfach so?

Müller: Wir haben auch für diese degressive AFA, die Sie ansprechen, gekämpft. Die Abschreibungen sind wichtig, damit am Ende eines Projektes wieder neue Liquidität entsteht für das sich anschließende Projekt. Damit man aber abschreiben kann, muss vorher investiert werden. Das heißt, wir brauchen auch hier noch Unterstützung, zumindest temporär. Auch wir wollen als Branche nicht immer nach dem Vater Staat rufen. Irgendwann muss der Wohnungsbau sich wieder selbst finanzieren können. Aber in den Zeiten von hohen Finanzierungskosten, hohen Materialpreisen, hohen Anforderungen braucht man diese Unterstützung, damit am Anfang eine Investition ausgelöst wird und am Ende durch die Abschreibung wieder Liquidität entsteht.

Wir dürfen auch nicht vergessen: Wir kommen aus einer anderen Zeit. Wir hatten Förderungen bis vor drei, vier Jahren, da gab es zehn Milliarden Bundesförderung für den Wohnungsbau. Heute sind wir bei etwa 1,5 Milliarden. Ich möchte nicht sagen, dass wir die zehn Milliarden zurückhaben wollen, aber ein Markt stellt sich auf solche Bedingungen ein, und wenn von heute auf morgen eine Veränderung mit Blick auf die Förderung stattfindet, dann müssen auch die Unternehmen und gerade auch diejenigen, die bauen, erst mal darauf reagieren. Heute ist es so, dass zu wenig Förderung für diese hohen Kosten und für bezahlbaren Wohnraum vorhanden ist, und das ist ein Thema, da müssen wir weiter mit der Bauministerin diskutieren.

Zerback: Die wiederum ist an einem zweiten Kritikpunkt, den Sie anbringen, einmal die finanzielle Förderung, dann Hürden abbauen, da ist sie zumindest dran an einer groß angelegten Reform des Baugesetzbuches. Das ist angekündigt, da soll Bürokratie entschlackt werden. Der Wohnungsbau soll deutlich beschleunigt werden. Geht das in die richtige Richtung?

Müller: Ich muss wirklich sagen, wir erleben eine wirklich engagierte Bauministerin, die für uns immer erreichbar ist, mit der wir über viele Themen diskutieren können. Zur Wahrheit gehört allerdings auch: Sie kann am Kabinetttisch diese Themen, die Sie angesprochen haben, leider nicht alleine bestimmen. Das muss im Zusammenspiel mit den anderen Partnern der Ampel-Koalition geschehen und hier merken wir, dass man sich doch sehr reibt, gerade am Thema Wohnungsbau, obgleich dieses Thema ja eine unglaubliche Wucht für die Gesellschaft hat. Es ist die soziale Frage, ob Wohnen in Deutschland noch bezahlbar ist, und gemessen an der Wichtigkeit, auch an der gesellschaftlichen Wichtigkeit würden wir sagen, hier kann die Bundesregierung doch viel mehr noch an einem Strang ziehen, und das erwarten am Ende auch die Bürgerinnen und Bürger.

Zerback: Ich erinnere mich daran, Ihr Verbandspräsident Peter Hübner hat vor ein paar Monaten erst den Vizekanzler und Wirtschaftsminister ganz scharf kritisiert und gesagt, wir hätten einen Wirtschaftsminister, der sich nicht um die Wirtschaft kümmert. Das ist ein Zitat.

Geht Ihre Kritik auch heute wieder in diese Richtung? Muss Robert Habeck sich beim Tag der Bauindustrie einiges anhören? Oder an wen richtet sich Ihre Kritik?

Müller: Wir haben seither mit Robert Habeck, mit dem Wirtschaftsminister konstruktive und gute Gespräche geführt. Er ist auch selbst an einer Reform, die uns sehr helfen würde, gerade im Bereich des Vergaberechts. Die Studie, die Sie zu Beginn angesprochen haben, hat ja deutlich hervorgebracht, dass die Produktivität in der Branche nicht gestiegen ist in den letzten Jahren, und der Grund dafür ist die hohe Überregulierung, die wir vom Staat bekommen. Es ist ja nicht so, wie wenn Sie ein Produkt in einer Industrieanlage produzieren, sondern wir kriegen vom Auftraggeber sehr detailliert vorgegeben, was wir zu tun und was wir nicht zu tun haben. Das heißt, das Einbringen von Innovationen, von neuen Baumaterialien, neuen Technologien ist heute am Bau unglaublich schwierig.

Zweitens – und das trifft eher den Bundesfinanzminister: Wir machen uns Sorgen um den Haushalt _25. Heute wird nach wie vor zu wenig investiert, gerade auch im Bereich der Straße, der größte Verkehrsträger, den wir haben, auch auf absehbare Zeit der größte Verkehrsträger. Hier sieht es momentan eher so aus, dass man vielleicht sogar ein bisschen weniger investieren möchte als bisher, und das würde nicht nur die Unternehmen treffen, die im Straßenbau unterwegs sind, sondern es würde auch die Industrie treffen, denken Sie an Logistik, aber auch an die Mobilität der Bürgerinnen und Bürger, und Mobilität macht am Ende auch soziale Teilhabe aus.

Zerback: Daran denke ich, aber, Herr Müller, lassen Sie uns vielleicht noch kurz darüber sprechen, ob auch irgendwo Selbstkritik mal angebracht wäre. Das sind ja in der Tat viele Herausforderungen für Ihre Branche. Ist die Baubranche denn bereit für Veränderungen, sich anzupassen?

Müller: Ein ganz wichtiger Punkt und das ist eigentlich auch der Kern von Unternehmertum, dass man erst mal bei sich selbst anfangen muss. Da bin ich absolut bei Ihnen. Da geht es um die Digitalisierung in den Unternehmen. Da geht es um das Investieren und auch den Blick auf neue Technologien, ob das jetzt KI, ob das Robotik ist. Und die Unternehmen haben auch schon viel gezeigt, was sie machen können. Wir haben gerade mit dem Bereich des industriellen seriellen Bauens gezeigt, dass wir Kosten im Wohnungsbau und damit auch die Mieten um etwa 20 Prozent senken können. Das ist etwas, was die Branche in den letzten Jahren aufgebaut hat, und das macht mich doch eigentlich sehr hoffnungsfroh, dass die Unternehmer hier auf dem richtigen Weg sind.

Äußerungen unserer Gesprächspartner geben deren eigene Auffassungen wieder. Der Deutschlandfunk macht sich Äußerungen seiner Gesprächspartner in Interviews und Diskussionen nicht zu eigen.