



Daniel Fuhrhop

VERBIETET DAS BAUEN!

Eine Streitschrift

Luxemburger Briefkastens fast steuerfrei in Deutschland investieren. Zum anderen lässt nicht echter Bedarf neue Büros und Lagerhallen entstehen; es sind vielmehr internationale Geldströme, die das Bauen anheizen. Kapital-Sammelstellen aus der ganzen Welt, also Banken, Fonds und Versicherungen, setzen auf Immobilien im stabilen Deutschland, und ihr Geld strömt in den Bau von Büros, Wohnungen und Shoppingcentern. Auch Versorgungswerke und Pensionskassen sind gut dabei: Sie allein kauften 2013 für rund viereinhalb Milliarden Euro deutsche Gewerbeimmobilien, schätzt Helge Scheunemann von Jones Lang La Salle.¹⁷ Die Altersvorsorge eines amerikanischen Arztes fließt auf diese Weise womöglich in ein Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet von Rostock. Deutsche Lagerhallen haben es internationalen Firmen besonders angetan; so sagen Experten von CBRE, »fast die Hälfte des hierzulande 2013 in Umschlagzentren und Lagerhallen angelegten Kapitals kam von Geldgebern außerhalb Deutschlands«.¹⁸ Von der deutschen Wirtschaft könnte man hingegen meinen, dass sie hierzulande wenig Grund hat, *mehr zu bauen*, weil sie nicht *mehr wachsen* kann, denn wir haben ja schon alles – vom Auto bis zum Zimmerbrunnen. Aber »zum Glück« gibt es die Globalisierung, weshalb der Volkswagen-Konzern im Jahr 2014 in China 3,68 Millionen Autos absetzen konnte, fast so viele wie in ganz Europa zusammen.¹⁹ Aufgrund ihrer weltweiten Expansion bauen sich deutsche Firmen hierzulande neue Konzernzentralen, während ausländische Konzerne ihre Zweigstellen bei uns errichten. Gelegentlich erweitern deutsche Firmen sogar ihre heimischen Fabriken, doch meist läuft es anders: Geplant wird in Stuttgart, produziert in China.

Wohnungen für 1,5 Billionen Euro

Genau wie vor zwanzig Jahren leben auch heute gut achtzig Millionen Menschen in Deutschland.²⁰ Doch während dieser Zeit stieg die Zahl der Wohnungen von 35 auf 41 Millionen. Wir bauten genug neue Wohnungen, um darin sämtliche Niederländer unterzubringen, obwohl die Zahl der Einwohner hierzulande stagniert. Die 6 Millionen neuen Wohnungen bestehen aus knapp dreißig Millionen Räumen auf über achthundert Millionen Quadratmetern.²¹ Selbst wenn man die Baukosten vorsichtig mit zweitausend Euro je Quadratmeter ansetzt, haben wir für anderthalb Billionen neu gebaut, nur weil wir uns auf mehr Platz ausbreiten. Dieses Geld könnte fünf Jahre lang den kompletten Bundeshaushalt finanzieren: sämtliche Bundeszuschüsse zur Rentenversicherung und zum Arbeitslosengeld II (Hartz IV), dazu alle Kosten für die Bundeswehr und die Rückzahlung der Kredite.

Doch warum bauen wir eigentlich so viel? Globale Trends befeuern die Bauwut. Banken und Bausparkassen verdienen gut an Baukrediten, und wenn die Wirtschaft schwächelt, hilft man nach. Dann werden Menschen Eigenheime aufgedrängt, die sich das eigentlich nicht leisten können. In Spanien haben Banken sogar Arbeitslose überredet, sich für den Bau eines Eigenheims zu verschulden. So boomte dort der Neubau, wie Thomas Urban rückblickend in der Süddeutschen Zeitung beschreibt: »Innerhalb von drei Jahren vervierfachte sich (...) das Gesamtvolumen an Immobilienkrediten, 2007 wurden in Spanien mehr Wohnungen gebaut als in Deutschland, Frankreich und Italien zusammen.«²² Doch 2007 platzten die Immobilienblasen in Spanien und den USA, 2008 kippten Banken, und Staaten wankten. Haben wir daraus gelernt? Scheinbar nicht, denn 2015 boomt das Bauen erneut – wieder müssen Bauwillige

in den USA nur fünf Prozent Eigenkapital mitbringen, ebenso in Großbritannien, wo der Staat für sie bürgt und damit einen Kredit ermöglicht;²³ und auch hierzulande will man gerade denjenigen das Bauen ermöglichen, bei denen das Geld gerade nicht reicht, den sogenannten Schwellenhaushalten. Amerikanische Firmen vergeben inzwischen in Deutschland Kredite für Hausbau ohne Eigenkapital.²⁴ Der Ursprung der Wirtschaftskrise scheint vergessen, weil die Sehnsucht nach dem selbst gebauten Eigenheim stärker ist.

Auch der deutsche Staat zahlt weiter kräftig fürs Bauen: Mit der *Wohnungsbauprämie* gibt er jährlich rund vierhundert Millionen Euro, vor allem an Bausparer.²⁵ Wer fürs Alter eine Wohnung baut, kann sich durch den *Wohnriester* fördern lassen, besser bekannt unter dem Namen »Eigenheimrente«: Viele Jahre lang muss dabei weniger Steuern zahlen, wer für den Hausbau spart. Weniger Steuern entrichtet dank der *Pendlerpauschale* auch, wer zu seinem neuen Haus im Grünen weit fährt.

Bauen wird gefordert und gefördert, weil es als sozial gilt. Dahinter verbirgt sich das historische Gedächtnis an die Wohnungsnot der Nachkriegszeit oder gar der Gründerzeit. In den Mietskasernen der Großstädte lebten um das Jahr 1900 Millionen Menschen in schmalen Höfen auf zu engem Raum. Aus dieser Bedrängnis verhiess die Gartenstadt-Bewegung einen Ausweg und ermöglichte es der aufstrebenden Mittelschicht, ein eigenes Haus zu bauen. Aus den Ruinen des Zweiten Weltkriegs wiederholte sich der Aufstieg durch Neubau: Wer während des Wirtschaftswunders der 1950er-Jahre in die massenhaft errichteten Häuserzeilen zog, sparte darauf, ins Eigenheim zu wechseln. Doch das zahlt sich nicht unbedingt aus.

Schlechte Bilanz beim Häuslebau

Viele Bauherren sehen anfangs nicht, worauf sie sich einlassen. Mancher Vertriebsprofi zeigt ihnen nur die Tabelle mit den ersten fünf Jahren von Kredit, Zinsen und Tilgung, wenn Zinssatz und Einkommen noch absehbar sind – was in den darauffolgenden fünfzehn bis zwanzig Jahren passieren kann, wird gerne verschwiegen. Die Werbung spiegelt Bauwilligen vor, Bauen sei auf jeden Fall günstiger als Mieten. Da heißt es dann, »für nur 800 Euro im Monat leisten Sie sich Ihr eigenes Haus«. Doch wer nur die monatliche Miete mit der monatlichen Zahlung an die Bank vergleicht, übersieht die versteckten Kosten des Bauens:

- ▶ Sobald die Zinsen steigen, erhöht sich die monatliche Belastung.
- ▶ Der wahre Kaufpreis eines Eigenheims entspricht nicht der Zahl, die neben den Bildern der Immobilienfirma steht, denn hinzu kommen Notarkosten, Geld für die Zufahrt, Steuern und Abgaben.
- ▶ Der Bauherr muss nun monatlich selbst zahlen, was vorher sein Vermieter übernahm, von der Grundsteuer bis zur »Deichabgabe« in Küstennähe. Reparaturen kosten schnell einen fünfstelligen Betrag, und nicht jeder denkt daran, solche Kosten auf die regelmäßige Belastung umzurechnen.
- ▶ Wer eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus kauft und mit der Verwaltung eine Firma beauftragt, muss diese bezahlen. Außerdem erlebt er vielleicht mit seinen benachbarten Eigentümern Überraschungen: Die Mehrheit der Eigentümer kann beschließen, die Fassade zu sanieren oder das Dach auszubauen, die Kosten dafür tragen die einzelnen Eigentümer, je nach Vertrag auch gegen deren Willen.

- ▶ Wer bei seinem Eigenheim nur die Kosten des Rohbaus bedenkt, vergisst womöglich die neue Küche, den Ausbau von Keller und Dach und den Schuppen im Garten.

Kurzum: Ein neues Haus verursacht Ausgaben, an die man, ohne zu bauen, nicht einmal gedacht hätte. Und das nicht zu knapp: Die meisten Menschen geben schon 200 Euro nicht ohne Zögern aus und denken erst recht bei 2.000 Euro gut nach. Wer ein Eigenheim baut, verschuldet sich jedoch durchschnittlich mit 200.000 Euro!²⁶ Manche lassen dafür sogar ihre Kinder leiden und sagen ihnen, wegen der Baukredite könnten sie ihnen kein Studium finanzieren.

Viele Deutsche blenden das hohe Risiko aus, das mit den hohen Kosten des Hausbaus verbunden ist. Als besonders sicher gilt dabei das Bausparen. Allein im Jahr 2013 schlossen die deutschen Bausparkassen über drei Millionen neue Bausparverträge ab, mit einer Bausparsumme von über 100 Milliarden Euro. Insgesamt gibt es dreißig Millionen Verträge mit einer Bausparsumme von knapp 850 Milliarden Euro.²⁷ Je größer der Kredit, desto größer der Gewinn für die Finanzierer, also Bausparkassen, Versicherungen, Sparkassen und Banken. Darum drängt so mancher Kreditgeber die Bauwilligen dazu, größer und teurer zu bauen. Sie alle lieben Bausparer, weil die sich Jahrzehnte an die Institute binden und man ihnen so noch den einen oder anderen Kredit oder irgendeine neue Versicherung verkaufen kann. Selbst konservative Bausparkassen expandieren inzwischen weltweit und exportieren das deutsche Bausparkassen-Gesetz gleich mit: Schwäbisch Hall ist in Ungarn, Rumänien und China aktiv, bald vielleicht in Chile oder Vietnam.²⁸ Überall wird der Bau von Eigenheimen angeheizt, und überall hoffen die Häuslebauer, sie kaufen damit ein Stück Sicherheit. Das aber ist nicht nur wegen der Kosten häufig ein Trugschluss, denn Immobilien machen immobil.