

Boom auf dem Bau

Die Branche kommt der Nachfrage in den Städten kaum noch hinterher



Auch in Bremen wird kräftig gebaut: Am Mittwoch wurde Richtfest für das neue Studierendenwohnheim am Ellener Hof gefeiert.

FOTO: KUHAUPT

VON MARC HAGEDORN

Bremen. Die Städte wachsen unaufhörlich, und davon profitiert die Baubranche. Die Nachfrage nach Neubauten ist allerdings so groß, dass die Bauunternehmen mit der Fertigstellung kaum hinterherkommen. Das ist das Ergebnis, zu dem eine Zehn-Jahres-Analyse des Bundesamtes für Statistik kommt. Dieser Befund trifft nach Recherchen dieser Zeitung auch auf Bremen zu.

Zwar hat die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland und in Bremen zuletzt abgenommen. Aber das bedeutet nicht, dass auch die Bautätigkeit zurückgegangen ist. Im Gegenteil: Es wird gebaut wie seit über 20 Jahren nicht mehr. Die Auftragsbücher der Unternehmen sind voll. „Das kann ich bestätigen, ein klares Ja“, sagt Andreas Jacobsen, Geschäftsführer des Verbandes Baugewerblicher Unternehmer in Bremen.

Deutschlandweit, so hat das Bundesamt festgestellt, hat der Auftragsbestand den höchsten Stand seit 1997 erreicht. Demnach warten aktuell Aufträge im Wert von 9,1 Milliarden Euro auf ihre Ausführung. „Es gibt Mitglieder in unserem Verband, die davon berichten, dass die Auslastung ihrer Kapazitäten bei 150 Prozent liegt“, sagt Jacobsen, dessen Einrichtung die Interessen von rund 80 Bauunternehmen in der Stadt vertritt, darunter Maurerbetriebe, Hochbauunternehmen und Zimmerereien.

Eine Folge der hohen Auslastung ist, dass längst nicht alle genehmigten Wohnungen

zeitnah gebaut werden können. Der Fachbegriff hierfür ist Bauüberhang. Er hat sich bundesweit seit 2010 mehr als verdoppelt – von 320 000 auf 693 000. „Deutschland steht in einem Baustau“, sagt Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes. In Bremen sind laut Baureport insgesamt 3000 Wohnungen noch nicht zu Ende gebaut.

Ein Grund dafür ist der Mangel an Fachkräften in der Baubranche. Die Anzahl der Beschäftigten ist bundesweit in den vergangenen zehn Jahren zwar um 25 Prozent gestiegen. Die Auftragsbestände haben sich in diesem Zeitraum aber nahezu verdreifacht. „Auf dem Markt fehlen Arbeitskräfte, die gut ausgebildet sind“, sagt Jacobsen, „das Fehlen der Arbeitskräfte wirkt wie ein Flaschenhals.“ Das erklärt, weshalb Kunden oft lange auf Termine mit Handwerkern warten müssen, und es erklärt auch, weshalb in Bremen bis zu drei Jahre zwischen dem Erteilen einer Genehmigung und der Fertigstellung liegen können.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den Städten wird sich laut Bundesamt nicht entspannen. Städte bleiben Anziehungspunkte vor allem für junge Menschen zwischen 20 und 40. Seit 2013 sind rund 1,2 Millionen Menschen mehr vom Land in die Stadt abgewandert als umgekehrt. Auch Bremen wächst seit Jahren. Laut Bundesamt ist die Zahl der Bremer in den vergangenen zehn Jahren von 547 340 auf 569 352 angestiegen. Bundesweit liegt Bremen damit auf dem elften Platz. Die Stadt Leipzig hat Bremen vor vier Jahren aus den Top 10 verdrängt.

„Der Bedarf an neuen Wohnungen in Deutschland bleibt hoch“, sagt Thiel. Auch in Bremen wird die Bautätigkeit groß bleiben. Laut Koalitionsvertrag sollen bis 2023 die Voraussetzungen für 10 000 neue Wohnungen geschaffen werden. Darüber, wie angespannt der Wohnungsmarkt in Bremen ist, gibt es unterschiedliche Ansichten. Während die mitregierende Links-Partei einen Mietendeckel fordert, sehen die Baubehörde und Bausenatorin Maïke Schaefer (Grüne) dafür keinen Anlass.

Unstrittig ist dagegen, wie sich die Preise für Immobilien entwickelt haben. Bundesweit sind sie in den vergangenen zehn Jahren um fast 50 Prozent angestiegen. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht hat für Bremen in nur einem Jahr Preissteigerungen bei freistehenden Einfamilienhäusern zwischen zwölf Prozent (normale Lage) und 23 Prozent in bester Wohnlage festgestellt. Bei Mehrfamilienhäusern stieg der Preis innerhalb von zwölf Monaten über alle Lagen um vier Prozent.

Überhaupt ist für Privathaushalte rund um das Wohnen vieles teurer geworden. Das Bundesamt hat errechnet, dass die Verbraucher in Deutschland für Dienstleistungen zur Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen im Vergleich zu 2008 zuletzt knapp 26 Prozent mehr zahlen mussten. Grund für die Preiserhöhungen sind laut Jacobsen vor allem höhere Lohnkosten sowie gestiegene Preise für Rohstoffe und Materialien. Die Umsatzrendite für die Unternehmen sei fast gleich geblieben.