

Der Untergang des bezahlbaren Wohnens



Quelle: stock.adobe.com, Urheber: freshidea

Das bezahlbare Wohnen siecht dahin. Der Neubau ist wegen des Duets aus hohen Zinsen und hohen Baukosten zum Erliegen gekommen, die Förderung reicht nicht aus. Der bislang noch günstige Bestand ächzt unter Modernisierungsaufgaben. Die Investoren geben auf und beklagen eine ideologisch getriebene und unzuverlässige Politik.

Das ist nicht nur ein Sturm, das ist schon ein Orkan“, der da über dem Segment günstiges Wohnen tobt, sagen Martin Koch und Jan H. Eitel, Gesellschafter von Imprinzip. Die Spezialisten für den preisreduzierten Wohnungsbau, tätig in Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und dem Saarland, sind seit rund 30 Jahren im Geschäft. Und sie betonen, dass sie niemals aufgeben werden. Wie gute Kapitäne wollen sie auch dem höchsten Wellengang standhalten, den die derzeitige Krise mit sich bringt.

Zusammengeballt zu dem Unwetter haben sich bekanntlich die hohen Zins- und Baukosten – und der akute Neubauförderstopp, der dann kurz wieder aufgehoben wurde, um erneut gestoppt zu werden. Dann kam ein neues Programm mit neuen Richtlinien, das nun aber wieder ausgeschöpft ist.

„Über dem Segment des günstigen Wohnens tobt ein Orkan“

Für den bezahlbaren Wohnungsbau war das ein „Schlag ins Kontor“ nach dem anderen. Zwar seien sie es als Geschäftsleute gewöhnt, sich Neuem anzupassen, meinen Koch und Eitel. Aber diese Plötzlichkeit mit viel Hin und Her sei jenseits von Gut und Böse. Imprinzip plant seit Jahren schon Gefördertes mit hohem energetischem Anspruch, auch in Holzbauweise. Je nach Standorten und Förderungsarten umfasst das Mieten zwischen etwa 5 Euro/qm und rund 8 Euro/qm. Bevorzugt sind sie außerhalb der großen Städte aktiv, etwa in Mannheim, Trier oder Oppenheim bei Mainz. Auch dort bräuchten Familien dringend Bezahlbare.

Alle Planungen, die noch auf den Standard KfW 55 ausgerichtet waren, wurden nun mit der Neuordnung im vergangenen Jahr hinfällig, Hunderttausende Euro Planungskosten „versenkt“. Mit ihren Energieberatern musste

sich Imprinzip in die neuen Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) als Fördervoraussetzung hineinarbeiten: 50% mehr Vorbereitungskosten, um die neuen Standards abzubilden. Hinzu kommen teure Verzögerungen und dann noch die Zinserhöhung. Viele Branchenkollegen hätten gesagt, nachdem sie bis zu einer halben Million allein für die Planung in den Sand gesetzt hätten: „Das mach ich nicht mehr mit.“ Oder aber deren Investoren hätten die Reißleine gezogen.

Als großes Plus fürs Weitermachen nennen sie ihre Investoren, in erster Linie Family Offices, die den Markt gut kannten und sehr langfristig dächten. Dass das gesamte Segment des Bezahlbaren aber auf eine ganz große Krise zusteuert, ist ihnen sehr bewusst: „Wir verstehen nicht, dass das offenbar immer noch keiner merkt.“

Um zu verstehen, wie ernst die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist, genügt ein Blick auf die Entwicklung der inserierten Mietpreise und den Trend bei den Genehmigungs- und

Fertigungszahlen. Die von Regierungsseite genannten notwendigen 400.000 neuen Wohnungen jährlich, davon 100.000 im bezahlbaren Segment, sind unerreichbar (siehe Grafik „Zielmarke von 400.000 Einheiten wird seit Jahren nicht erreicht“, Seite 5).

Die Bundesregierung fördert zwar mit hohen Beträgen. Allein 2023 steht eine Summe von 2,5 Mrd. Euro bereit, die die Länder über von ihnen kofinanzierte Projekte abrufen dürfen. 2021 wurden laut Bundesbauministerium von Klara Geywitz (SPD) 21.468 Einheiten errichtet. Doch die Anzahl der Wohnungen, die nach rund 30 Jahren aus der Sozialbindung fallen, übertrifft jene, die hinzukommen, trotzdem bei weitem (siehe Tabelle „Rückgang nicht zu stoppen“, Seite 5).

Der Neubaumangel, kombiniert mit steigendem Bedarf – in wenigen Jahren ist die Bevölkerung von rund 82 Mio. auf 84 Mio. angewachsen –, führt zu einem explosionsartigen Mietanstieg, den keiner der Immobilienweisen prognostiziert hatte. » Seite 5

Der Untergang des bezahlbaren Wohnens

Günstiger Wohnraum wird immer mehr zur Mangelware.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Monika Leykam

» Fortsetzung von Seite 1

Laut Immoscout 24 sind etwa in Berlin die Angebotsmieten im ersten Quartal 2023 um bis zu 8% gestiegen (siehe Grafik „Die Mieten in den Großstädten steigen sprunghaft an“ auf dieser Seite). Wer preisreduziert mit Hilfe von diversen Förderprogrammen von Bund, Land oder Kommune baut, der schöpft allerdings diese Mietsteigerung nicht ab. Angesichts der gesamten Rahmenbedingungen steigen da die Anleger einfach aus.

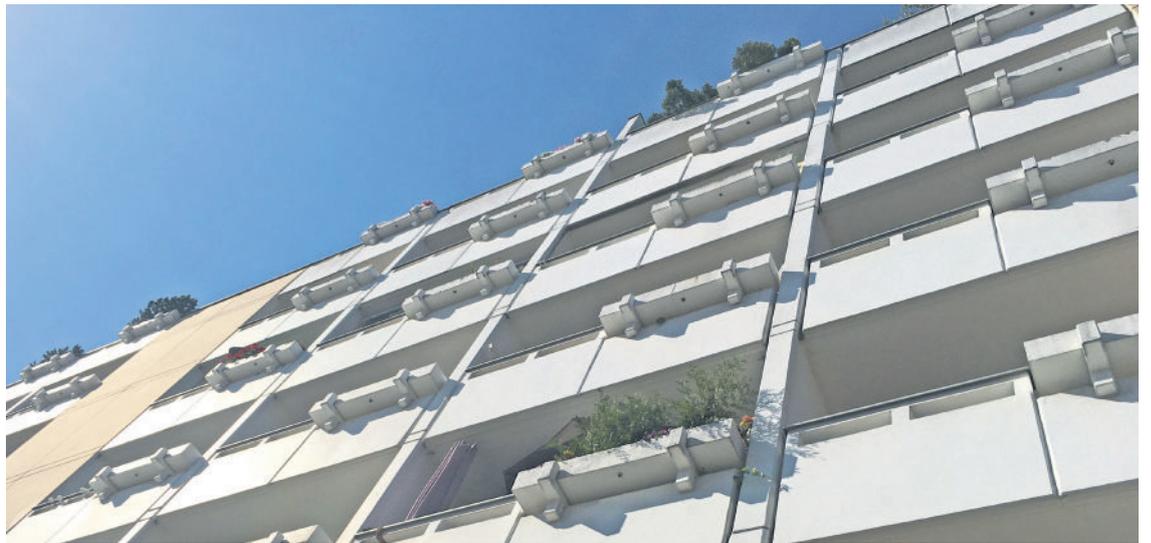
Thomas Meyer, Vorstandsvorsitzender von Wertgrund Immobilien, war für seine Fonds in den vergangenen fünf Jahren vielfach engagiert im geförderten Wohnen. Jetzt sagt er: „Es geht einfach nicht mehr.“ In der gegenwärtigen Lage, also angesichts hoher Zinsen und hoher Baukosten, könne das bezahlbare Wohnen noch Renditen von 2,2% bis 2,5% bringen. „Das reicht den Anlegern nicht mehr aus.“ Versorgungswerke haben da ihren Kunden mehr zugesagt. In der Vergangenheit hätten Förderung, niedrige Zinsen in Kombination mit der Quersubventionierung in einem Mischprojekt von freien und geförderten Wohnungen das günstige Segment attraktiv gemacht. Die Städte hätten diese Zeiten ebenfalls genutzt und die Sozialquoten in neuen Quartieren auf zum Teil 40% oder sogar 60% erhöht. „Das alles aber funktioniert jetzt nicht mehr. Der Eigentumswohnungsmarkt ist aktuell so gut wie tot.“

Wertgrund fasst also in diesem Jahr wie viele Branchenkollegen auf dem Sektor günstiges Wohnen nichts Neues mehr an, stellt „in Ruhe“ seine Projekte fertig. In Göttingen (Mieten zwischen 6,10 Euro/qm und 7,50 Euro/qm) sowie Hamburg und München (8,60 Euro/qm bis 12 Euro/qm) hat das Unternehmen gerade neue Mietpreisgebundene Wohnungen in die Vermietung gegeben. „Von Vermietersseite ein Trauma. Da gibt es einen unfassbaren Run.“

Meyer bemerkt eine Spreizung des Mietwohnungsmarkts. Da sind auf der einen Seite die, die Neubaumieten bis zu 20 Euro/qm und mehr zahlen könnten, und auf der anderen diejenigen, die über einen Wohnberechtigungsschein vom Amt eine klassische Sozialwohnung ergattern könnten. Wobei es Meyer unbegreiflich findet, dass tatelos zusehen werde, wie eine Sozialwohnung nach der anderen aus der Bindung falle und damit auf den freien Markt geht. „Warum gibt es da nicht ein Programm für eine Anschlussförderung mit günstigen Darlehen, um die Mieten weiter tief zu halten und energetische Sanierungen zu ermöglichen oder zu erleichtern?“, fragt er sich. Wer gänzlich vom Markt abgehängt werde, sei „die Mittelschicht der Mieter“, die zu wenig für die teure Neumiete, aber zu viel fürs Geförderte hat.

Zumindest Teile dieser Mittelschicht konnten sich, geschützt durch Mietmarktregulierungen, als langjährige Mieter über bezahlbare Mieten im Bestand freuen. Gerade Bestandsgiganten wie Vonovia, LEG und andere hielten in ihren städtischen Siedlungen mit Mietpreisen von etwa 8 Euro/qm den Bestand bezahlbar. Doch die großen und kleineren Gesellschaften haben sich selbst wegen der hohen Kosten gerade einen Neubaustopp verhängt. Auch von ihnen kommt vorerst nichts mehr nach. Und was da ist, wird wegen der Modernisierungsaufgaben nicht günstig bleiben.

Ein mögliches neues Geschäftsmodell für den Bestand schildert Meyer: Da gebe es zwar die zu erwartende aufwendige energetische Modernisierung. Aber bei umfassender Modernisierung zieht die Mietpreispbremse nicht. Was dies aus dem ehemals günstigen Bestand macht, ist absehbar. Und möglicher-



weise ein Grund, warum gerade auch die Bestandsmieten so nach oben ziehen. Dabei wäre ja eigentlich reichlich Interesse am Bezahlbaren da, Stichwort „S wie Social in den ESG-Selbstverpflichtungen“. Und genug Geld erst recht.

PGIM Real Estate etwa gehört zu den größten Immobilieninvestoren weltweit. Allein in Europa hat das Unternehmen laut Sebastiano Ferrante, Deputy Head of Europe, rund 13 Mrd. Euro Assets under Management – und verfügt über weiteres Kapital für Investments. Ferrante möchte eigentlich gerne etwas davon in Bestandswohnungen in Deutschland anlegen. „Nur da, nicht im Neubaupfeld spielt sich nach meiner Ansicht das Thema Bezahlbarkeit ab“, sagt er. Die Spanne dessen, was in einer attraktiven Stadt noch immer als bezahlbar empfunden werde, reiche von 8 Euro/qm bis hin zu 12 Euro/qm. Nach der Definition von Ferrante für Deutschland sollten nicht mehr als 30% des Einkommens fürs Wohnen weggehen.

„Der deutsche Wohnungsmarkt ist dysfunktional geworden“

Mit dieser Idee des bezahlbaren Wohnens hat PGIM Real Estate bereits Bestand in Berlin gekauft. Das war aber „vorher“. Also bevor sich Zinsen verdreifacht haben, Baukosten explodierten und Bestandswohnungen wegen des Klimaschutzes bekommen haben. Jetzt ist alles anders: „Die Businesspläne funktionieren nicht mehr.“ Zins und Capex (Capital Expenditure, Investitionskosten) machten es jetzt beim bezahlbaren Wohnen „unmöglich, die Rendite abzubilden, die unsere Pensionskassen brauchen“. Die beziffert Ferrante für Deutschland mit 3,5% bis etwas mehr als 4%. Da bevorzugten die Anleger am Ende doch leicht handhabbare Bonds, anstatt sich mit den Problemen des Bestands zu befassen.

Ferrante hat sich mit seiner Idee des bezahlbaren Wohnens sozusagen ins Ausland abgesetzt. Die Anreize dort: Die französische Regierung hat ein Gesetz verabschiedet,

das die Gemeinden verpflichtet, bis 2025 25% der kommunalen Liegenschaften für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Privaten ist es möglich, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und ihn zum Beispiel an den öffentlichen Sektor zu verkaufen. In Großbritannien unterstützt die Regierung den Bau bezahlbarer Miet-Reihenhäuser. Auch dort ist PGIM Real Estate aktiv und kauft im Vorfeld vom dortigen Entwickler 20% bis 25% des Bestands, damit dieser die Quote bei der Finanzierung vorlegen kann. Das Unternehmen kann dort zu günstigen Konditionen kaufen, entsprechend günstiger vermieten und später weiterverkaufen.

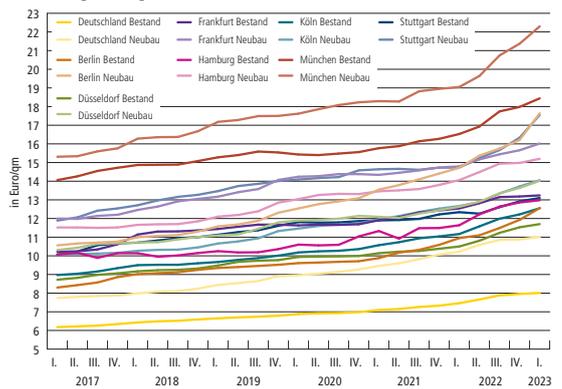
Ferrantes große Kritik an der deutschen Politik: Gesteuert werde das Thema bezahlbares Wohnen fast allein über das Mietrecht, also über Bremse und Kappungsgrenze. „In den Genuss kommen nur die, die schon eine Wohnung haben.“ Wer neu etwas sucht, etwa eine Familie, die ein weiteres Kind erwartet oder in eine andere Stadt umziehen muss, bleibe außen vor. „Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist dysfunktional geworden. Und das Thema Wohnen ist völlig ideologisiert“, lautet daher seine Kritik.

Veränderungsideen werden torpediert. Das hat etwa der Ökonom und Mietmarktexperte Steffen Sebastian von der IREBS gerade via Shitstorm erfahren. Günstiger Wohnraum, so seine These, sei falsch verteilt. Wegen der enormen Unterschiede zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten sei der sogenannte Lock-in-Effekt inzwischen weit verbreitet: Mieter mit älteren Verträgen hielten an ihren großen günstigen Wohnungen fest, während sich junge Familien nebenan auf 80 qm zwängten. Mietregulierungen sollten abgeschafft werden, damit ältere Mieter die großen Wohnungen freigeben müssten. Soziale Härten solle ein drastisch erhöhtes Wohngeld abfedern. Der Vorwurf an Sebastian: Er jage ältere Menschen aus ihren Wohnungen.

Was nun tun in der absoluten „Wohnungskatastrophe“, wie sie laut Zentralem Immobilien Ausschuss (ZIA) droht? Der Vorschlag von Präsident Andreas Mattner: Der Staat soll auf Steuergewinne aus dem Wohnungsbau verzichten. Im Laufe der Jahre sei die Staatsquote am Gut Wohnen auf etwa 37%

derte, hat gerade per Umfrage ermittelt, dass 55% der Institutionellen doch noch 2023 in Wohnimmobilien investieren wollen. Und zwar auch mit S wie Social-Anspruch – wohl in der Erwartung einer stabileren Zinslage. Der zweite Hoffnungsstrahl könnte aus Richtung Politik kommen. Thomas Meyer und

Die Mieten in den Großstädten steigen sprunghaft an
Entwicklung der Angebotsmieten in den Jahren 2017 bis 2023



Rückgang nicht zu stoppen
Soziales Wohnen in Deutschland

Jahr	Anzahl Sozialwohnungen in 1.000
2006	2.094,2
2007	2.033,9
2008	1.906,1
2009	1.806,6
2010	1.662,1
2011	1.490,7
2012	1.538,7
2013	1.475,1
2014	1.455,8
2015	1.330,5
2016	1.267,9
2017	1.221,8
2018	1.176,1
2019	1.155,2
2020	1.128,9
2021	1.101,6
2022	1.080,0*

*geschätzt. © Immobilien Zeitung; Quelle: Statista, IG Bau, eigene Recherchen

Zielmarke von 400.000 Einheiten wird seit Jahren nicht erreicht
Entwicklung der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen, 2015 bis 2022

