

09.10.2023, Seite Online

Jan H. Eitel: „Die Akzeptanz von gefördertem Wohnungsbau ist weit weg von der Normalität“



Jan H. Eitel auf der EXPO REAL 2023 mit Ivette Waagner von IMMOBILIEN AKTUELL.

Copyright: IMMOCOM

TREND

VON IVETTE WAGNER

Jan H. Eitel, Geschäftsführer bei IMMPRINZIP, erklärt, warum in einigen Stadt- und Gemeinderäten bei entsprechenden Bauvorhaben die rote Lampe angeht und warum diese Projekte nicht für klassische institutionelle Anleger geeignet sind.

„Der Trend geht zur Akzeptanz, wir sind aber immer noch weit weg von der Normalität“, sagt Jan H. Eitel, Gesellschafter des Projektentwicklers IMMPRINZIP. Das Unternehmen realisiert seit 2016 geförderten Wohnraum in den Regionen Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und künftig dem Saarland. „Natürlich wird das aufgrund der aktuellen Diskussionen besser. Trotzdem haben viele Gemeinden Vorbehalte, wenn wir geförderten Wohnungsbau umsetzen wollen. Das Klientel, also die späteren Mieter, sind sehr stark stigmatisiert.“

Die großen Vorbehalte betreffen den gesellschaftlichen Status, es fallen Sätze wie „Wir wollen hier kein Ghetto“ oder „Das tut dem Stadtteil nicht gut“. Mittlerweile habe er mit seinem Team über 500 Wohneinheiten realisiert und kenne die Mieter sehr genau. „Ausnahmen gibt es natürlich immer. Aber: Das sind sozial starke Menschen, die finanziell schwach sind.“ Oft seien die Vorbehalte unterschwellig da, in kleineren Städten öfter vorhanden.

Geförderter Wohnungsbau: Rheinland-Pfalz "im Handling" weit vorn

Ein Projekt der IMMPRINZIP sind die Stadthäuser AM MATTHEISER WALD in Trier, in denen 60 unterschiedliche Mietwohnungen mit günstigen Mieten, aber mit viel Wohnqualität entstehen. Die ersten Einheiten wurden nach nur rund zwölf Monaten Bauzeit übergeben. Alle Wohnungen sind geförderter Wohnraum mit einem Festmietpreis von 6,40 Euro pro Quadratmeter. Sozialer Wohnungsbau hat nach den Erfahrungen von Jan H. Eitel neben der Akzeptanz noch andere, immobilienrelevante Themen. Natürlich nennt er die Förderungen, die in jedem Bundesland verschieden sind. „Rheinland-Pfalz ist aus unserer Sicht sehr weit vorn. Man kann nur den anderen Bundesländern raten dort abzuschreiben.“

Flexibilität ist Pflicht

Das zweite Thema sind Investoren: Für Artikel 8- oder Artikel 9-Fonds kommt diese Art des Wohnungsbaus kaum in Frage. Grund dafür sind die zu kurzen Anlagehorizonte, die die geforderte Rendite nicht abwerfen können. „Momentan verkaufen wir an Family Offices, kleinere Stiftungen und Pensionskassen. Sie haben alle einen längeren Fokus.“ Dem oft besprochenen Allheilmittel Serieller Wohnungsbau erteilt Jan H. Eitel eine Absage. „Hier brauchen wir Realität“, sagt er. „Die Grundstücke geben das in der Masse einfach nicht her, Flexibilität ist Pflicht bei der Realisierung solcher Bauvorhaben.“

Zudem rät er dazu, Prozesse zu vereinfachen. Das beginnt bereits bei den DIN-Normen. „Es macht oft keinen Sinn, die neueste DIN-Norm anzuwenden, da das die Baupreise nach oben treibt.“ Damit mache es sich die Branche selbst viel zu schwer. „Wir müssen innovativer werden, alle in der Branche. Nur Aufstöhnen und Forderungen aufstellen, hilft da nicht weiter. Wir müssen selbst Systeme entwickeln, um in die Realisierung zu kommen.“ Aller Probleme zum Trotz ist Jan H. Eitel überzeugt: „Der geförderte Wohnungsbau wird eine Renaissance erfahren.“