



Johannes Jakobsmeier, Annika Steiner

Demografischer Wandel und nachfragegerechter Wohnungsneubau – ein Widerspruch?

Beispiele aus Sachsen-Anhalt und Brandenburg



Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, für die Mieter von morgen attraktiven Wohnraum bereitzustellen, um deren Wohnbedürfnisse zu befriedigen und gleichzeitig ihren eigenen wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig zu sichern. Das bedeutet, den Wohnungsbestand hinsichtlich Wohnungsangebot, Ausstattungsgrad, Serviceangeboten und Preispolitik an den Bedarf bzw. die Nachfrage anzupassen. Das ist einerseits durch gezielte Investitionen (u.a. Modernisierungen, energetische Maßnahmen), Desinvestitionen (Rückbau/Abriss) als auch durch nachfrage- und zielgruppengerechten Neubau zu erreichen. So weit die Theorie!

Aufgrund des demografischen Wandels ergeben sich regionale Unterschiede, die den Rahmen für den Aktionsspielraum der Wohnungswirtschaft geben. Insbesondere in ländlichen, peripheren Regionen Ostdeutschlands (u.a. Äußerer Entwicklungsraum Brandenburgs) bedeutet daher demografischer Wandel und Schrumpfung nicht nur Abriss und Rückbau, sondern auch Anpassung und Entwicklung des Kernbestandes der Wohnungsunternehmen. Aus Sicht der BBT (Treuhandstelle des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH) erwächst daraus für die Zukunft ein Bedarf an (Miet-)Wohnungsneubau – nicht nur in Berlin und dem Berliner Umland, sondern gezielt und nachfragegerecht auch in peripheren Räumen. Das Land Brandenburg reagiert aktuell auf diese Entwicklung und unterstützt (Miet-)Wohnungsneubau durch Fördermittel der Städtebauförderung. Im Rahmen dieses Aufsatzes möchten wir anhand von einfachen Beispielrechnungen aufzeigen, unter welchen Prämissen nachfrageorientierter (Miet-)Wohnungsneubau umsetzbar ist.

Beispielhafte Betrachtung der Mietbelastung von Rentnerhaushalten

Entscheidend für die Nachfrage ist die Entwicklung der Haushaltszahlen. Zukünftig leben immer mehr Menschen in kleineren Haushalten, während die Zahl der großen Haushalte abnimmt. Dies kann bei stabiler Bevölkerungsprognose zu Zuwächsen in der Haushaltszahl führen (z.B. Berlin), in Gebieten

mit Bevölkerungsrückgang (z.B. in peripheren Räumen Brandenburgs) zu neuen Nachfragetypen auf dem Wohnungsmarkt führen (junge/alte Single-Haushalte, Seniorenhaushalte/Erwachsenenhaushalte). Der Zuwachs an Seniorenhaushalten wird dazu führen, dass das Angebot für Senioren stärker diversifiziert werden muss. Eine Beschränkung auf „klassische Aspekte“ wie Haltegriff im Bad, Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude und verbreiterte Türen reicht nicht mehr aus. Die Vielzahl an Seniorenhaushalten weist unterschiedliche Lebensstile und Einkommensverhältnisse auf, was sich in einer differenzierten Nachfrage widerspiegelt. Zukünftig muss und wird sich das Spektrum an Wohnungsqualitäten vergrößern.

Der Individualisierungstrend wird sich weiter ausbreiten, d.h., dass immer mehr Menschen nach Individuallösungen statt Massenprodukten streben. Das hat zur Folge, dass Wohnungen, die heute für „Innovative“ entwickelt werden, künftig auch von breiteren Bevölkerungsschichten nachgefragt werden. Standardlösungen werden auch zukünftig als kostengünstige Alternative von eher einkommensschwachen Haushalten weiter nachgefragt werden. Die Zahlungsfähigkeit der Haushalte spielt im Wohnungsmarkt eine entscheidende Rolle. Daher muss bereits bei der Planung von Investitionen in den Bestand die Frage beantwortet werden, wie viel von ihrem Einkommen die Haushalte für die Mietkosten aufbringen können. Unsere beispielhafte Untersuchung der leistbaren Mieten konzentriert sich im Folgenden auf die Zielgruppe der Seniorenhaushalte.

Unter der Annahme, dass Haushalte regelmäßig einen bestimmten Anteil ihres Einkommens (i. d. R. zwischen 25% und 40%) für das Wohnen ausgeben können, lassen Daten zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen einen Schluss auf die zumutbaren Mieten der Haushalte zu. Der Rentenversicherungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 2009 weist für Rentner in den neuen Bundesländern eine durchschnittliche Rente von 995 Euro für Männer, 674 Euro für Frauen und 1.078 Euro für verwitwete Rentner aus. Daraus haben wir für vier mögliche Typen von Rentnerhaushalten das jeweilige Haushaltseinkommen ermittelt. Ordnet man diesen Rentnerhaushalten eine durchschnittliche Wohnungsgröße (zwischen 45 und 65 m²) zu, so lassen sich unter der Annahme einer prozentualen Mietbelastungsquote die tragbaren Mietkosten ableiten. Bei der Ableitung dieser Mietkosten sollte sichergestellt werden, dass die verbleibenden Renteneinkommen (zwischen 75% und 60%) mindestens ca. 350 Euro je Person (angelehnt an die pauschalierten Regelleistungen des Arbeitslosengelds II) entsprechen. Da dieser Regelsatz die Aufwendungen für Heizenergie enthält, entsprechen die ausgewiesenen Mietkosten den „zu tragenden“ Bruttokaltmieten (inkl. kalter Betriebskosten) (vgl. Tab. 1):

Rentnerhaushalte	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Bruttokaltmiete in Euro p. M. bei Mietbelastung in Prozent der Rente		
		25 %	30 %	40 %
2-Personen-HH	65	417 €	501 €	668 €
1-Personen-HH Witwenrente	50	270 €	323 €	431 €
1-Personen-HH Mann	45	249 €	299 €	398 €
1-Personen-HH Frau	45	169 €	202 €	270 €

Tabelle 1: Mietanalyse Rentnerhaushalte – Bruttokaltmieten (Quelle: Eigene Berechnungen)

Zieht man von diesen Bruttokaltmieten den Anteil für die kalten Betriebskosten von 1,07 Euro/m² monatlich (Benchmark gemäß BBU-Marktmonitor 2009) ab, so lassen sich zu tragende Nettokaltmieten ableiten, wie in Tabelle 2 dargestellt.

Rentnerhaushalte	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete in €/m ² p. M. bei Mietbelastung in Prozent der Rente		
		25 %	30 %	40 %
2-Personen-HH	65	5,30 €	6,60 €	9,20 €
1-Personen-HH Witwenrente	50	4,30 €	5,40 €	7,60 €
1-Personen-HH Mann	45	4,50 €	5,60 €	7,80 €
1-Personen-HH Frau	45	2,70 €	3,40 €	4,90 €

Tabelle 2: Mietanalyse Rentnerhaushalte – Nettokaltmieten (Quelle: Eigene Berechnungen)

Geht man nun von einer realistischen Mietbelastungsquote von 30% aus, so ergibt sich in Abhängigkeit von der angenommenen Wohnungsgröße eine mittlere tragbare Mietspanne von ca. 3,40 Euro/m² bis 6,60 Euro/m² monatlich für Rentnerhaushalte. Eine solche zugegebenermaßen pauschale Analyse der Zahlungsfähigkeit lässt nun – ergänzt um eine Erhebung der Wohnbedürfnisse der verschiedenen Seniorenhaushaltstypen – konkrete Rückschlüsse auf die Produkt- und Preisgestaltung des „seniorengerechten Wohnens“ zu.¹

Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedürfnisse der Nachfrager

Angesichts der sich verändernden quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage muss sich die Wohnungswirtschaft zunächst mit der Frage auseinandersetzen, wie gut das aktuelle Wohnungsangebot zu den Wohnbedürfnissen passt, um daraus Rückschlüsse für eine erforderliche Entwicklung und Anpassung des Wohnungsangebotes abzuleiten. Passt der aktuelle Wohnungsbestand nicht zur aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage, sind marktkonforme Anpassungen im Wohnungsbestand notwendig.

Dazu gehört in vielen Regionen Brandenburgs auch zukünftig der Rückbau von mittel- bis langfristig nicht am Markt vermietbaren Wohnungen. Doch auch – oder erst recht – in Regionen mit einem Angebotsüberhang, muss die nachfrageorientierte Anpassung des Kernbestands im Mittelpunkt stehen, um die verbliebenen Mieter im Bestand zu halten.

Neben Modernisierungen rückt damit auch gezielter, nachfragegerechter (Miet-)Wohnungsneubau in den Fokus. Denn viele Bestandsgebäude lassen sich nur mit sehr hohem Aufwand bspw. an die Bedürfnisse von Senioren anpassen. Auch bei Durchführung komplexer Grundrissänderungen, Schaffung von barrierearmen oder -freien Zugängen und Räumen sowie nachträglichen Fahrstuhlbauten bestehen bei vielen Bautypen immer noch Vermietungshemmnisse wie zu kleine Hausflure, Aufzüge, die das Zwischengeschoss erreichen oder die falsche Wohnlage im Stadtgefüge. Doch wie sollen Wohnungsunternehmen unter den aktuellen Marktgegebenheiten – zu aktuellen Mietniveaus – Wohnungsneubau wirtschaftlich realisieren?

Praxisbeispiel für seniorenfreundlichen, energetischen Wohnungsneubau in Gräfenhainichen (Sachsen-Anhalt)

In Gräfenhainichen, einer Kleinstadt in Sachsen-Anhalt, haben trotz eines prognostizierten Bevölkerungsrückgangs von

¹ Zu dieser einfachen Betrachtung ist einschränkend anzumerken, dass die Angaben des Rentenversicherungsberichts allgemeine statistische Aussagen auf Ebene der neuen Bundesländer darstellen. Die tatsächlichen Renten, insbesondere auf kleinräumiger Ebene, können vom Durchschnitt abweichen. Daher sollten Wohnungsunternehmen im Rahmen der Investitionssteuerung detaillierte, kleinräumige Zielgruppenanalysen vornehmen.



7.800 EW 2008 auf ca. 5.800 Einwohner 2020 (-24%) sowohl die Gräfenhainicher Wohnungsbaugesellschaft (GWG) als auch die lokale Gräfenhainicher Wohnungsgenossenschaft eG neben Rückbau und Abrissmaßnahmen in den letzten Jahren auch nachfragegerechten (Miet-)Wohnungsneubau umgesetzt. Mit Erfolg, wie das Beispiel der GWG zeigt: Auf Basis der im Jahr 2002 gemeinsam mit der BBT GmbH entwickelten Portfolio- und Mikrostandortanalysen² zu den potenziellen Neubaustandorten, die in das Sanierungskonzept der GWG einfließen, wurde das Thema der Anpassung des Wohnungsangebotes inkl. Mietwohnungsneubau frühzeitig diskutiert.



Abbildung 1: Seniorenfreundlicher und energetischer Wohnungsneubau in Gräfenhainichen (Stand 1-2009) (Foto: BBT GmbH)

Folgende Prämissen waren für den Neubaustandort in der Ackerstraße 1 und 3 Grundlage:

- eine hohe Objektqualität hinsichtlich innovativer Ausstattung (Balkon, Abstellraum, Nutzung regenerativer Energie),
- niveaufreie Wohnungen im Erdgeschoss, um auch älteren Menschen ein adäquates Wohnungsangebot bieten zu können,
- ein marktgerechter, nachhaltiger Wohnungsspiegel (24 WE mit 2 Zimmern und ca. 65 m² Wohnfläche sowie 4 WE mit 3 Zimmern und ca. 70 m² Wohnfläche),
- ein zentraler Standort innerhalb der Stadt Gräfenhainichen,
- die Berücksichtigung der Sozialstruktur und Zahlungsfähigkeit potenzieller Mieter sowie
- die Nachfrage- und Marktpotenziale nach Neubauwohnungen in Zeiten des Abrisses.

Mit der Neubauplanung von 28 WE konnte zusätzlich ein Beispiel für die Wirtschaftlichkeit von Erdwärme und Solarenergie im Mietwohnungsbau gegeben werden. Planerische Vorgabe der GWG war der Energiestandard „Energiesparhaus 60“ des Programms „Ökologisch Bauen“ der KfW-Förderbank. Das wirtschaftliche Ziel wurde durch den Einsatz von Solewärmepumpen in Kombination mit einer Solaranlage erreicht. Die Neubaukosten liegen nach Angaben von Geschäftsführer Dr.

² Als Portfolio- und Planungsinstrumentarium diente das Unternehmenssteuerungs- und Portfoliosystem **avestrategy**®.

Bahn (GWG) bei ca. 2,65 Mio. Euro (ca. 1.490 Euro/m² Wohnfläche brutto inkl. Planungsleistungen).

Die neuen Wohnungen dienen sowohl Neumieter als auch Umsetzmieter aus Abrissobjekten als Angebot, in eine moderne und bezahlbare Mietwohnung zu ziehen. Schon ein halbes Jahr vor Fertigstellung des ersten Bauabschnittes (2006) waren alle Wohnungen vermietet. Darauf aufbauend wurde 2008 der zweite Bauabschnitt umgesetzt. Bei dauerhafter Vollvermietung und bestehenden Wartelisten liegt die erzielbare Nettokaltmiete aktuell bei 6,20 Euro/m². Die Heizkosten bewegen sich um 0,55 Euro/m². Damit besteht gegenüber sanierten Wohnungsbeständen (Nettokaltmiete ca. 4,50 Euro je m² und Heizkosten von 1,50 Euro/m²) bei verbesserter Wohnungsausstattung ein bedarfsgerechtes und konkurrenzfähiges Wohnungsangebot. Das Energiekonzept hilft dabei, die Wohnnebenkosten gering zu halten. Die Wirtschaftlichkeit des Neubauprojektes resultiert aus der KfW-Förderung sowie einem erhöhten Eigenkapitalanteil von ca. 65% bei sehr geringer, nicht marktconformer Eigenkapitalverzinsung.

Der in den letzten Jahren in Gräfenhainichen entstandene Mietwohnungsneubau von insgesamt ca. 50 WE fügt sich zielgerichtet in die Aufwertungsstrategie für die Stadtquartiere und in das Stadtumbaukonzept ein. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Energienutzung, die sich auch in sinkenden Wohnnebenkosten für die zukünftigen Mieter und der Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze widerspiegelt, besitzen die Neubauobjekte sogar Modellcharakter. Dies zeigt, dass auch in „schrumpfenden Märkten“ Nachfrage nach modernen und innovativen Wohnformen besteht.



Abb. 2: Neubau in Brandenburg, nördlich von Berlin (Foto: Jost)

Wirtschaftliche Betrachtung nachfragegerechten Wohnungsneubaus im Land Brandenburg

Das Beispiel aus Gräfenhainichen ist sicher nicht in andere Regionen übertragbar. Daher möchten wir im Folgenden anhand der Rahmensetzung des Landes Brandenburg für die



Prämisse VoFi-Kalkulation „seniorengerechter Neubau im Land Brandenburg“						
Anzahl WE	50					
Fläche WE	3.000 m ²					
Varianten	V1: seniorengerecht, unterstes Preissegment (Lage außerhalb Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin und Potsdam)		V2: seniorengerecht, unteres bis mittleres Preissegment (Lage im Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin und Potsdam)		V3: seniorengerecht, mittleres bis oberes Preissegment	V4: Zielmiete
Neubauförderung Land Brandenburg	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Durchschnittliche Sollnettokaltmiete in €/m ² pro Monat	4,60	4,60	5,50	5,50	7,50	13,50
Durchschnittliche Sollnettokaltmiete in € pro Monat	276	276	330	330	450	810
Baukosten (Kostengruppe 200 – 600) in €/m ²	1.150	1.150	1.300	1.300	1.400	1.400
Gesamtkosten (Kostengruppe 200 – 700) in €/m ²	1.300	1.300	1.450	1.450	1.550	1.550
Fremdkapitaleinsatz bezogen auf Baukosten in %	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Investitionsdarlehen, Höhe in €/m ²	920	420	1.040	540	1.120	1.120
Zins	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Tilgung	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Förderdarlehen, Höhe in €/m ²	-	500	-	500	-	-
Förderbedingungen: Zins: 15 Jahre Zinsfreiheit; dann 5,0% + 0,5 VVK, Tilgung: 2,0%	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Ergebnisse 30-jähriger Betrachtungszeitraum						
Gesamtkapitalrendite p.a.	-0,08%	-0,08%	0,26%	0,26%	1,23%	2,19%
VoFi-Rendite p.a.	-2,95%	-2,72%	-2,78%	-2,55%	-2,03%	4,01%
Interner Zinsfuß	Nicht berechnet	1,43%	Nicht berechnet	3,01%	5,71%	21,65%
Ergebnisse 50-jähriger Betrachtungszeitraum						
Gesamtkapitalrendite p.a.	0,12%	0,12%	0,32%	0,32%	0,90%	2,19%
VoFi-Rendite p.a.	-0,13%	0,29%	0,45%	0,77%	1,82%	4,01%
Interner Zinsfuß	3,68%	5,14%	4,71%	6,15%	8,05%	21,65%

Tabelle 3: Ergebnisse VoFi-Kalkulation „seniorengerechter Neubau“ mit u. ohne Berücksichtigung von Fördermitteln (Quelle: Eigene Berechnungen BBT)

Förderung von Mietwohnungsneubau modellhaft die Beziehung zwischen Mietpreis und Investitionskosten betrachten. Die BBT GmbH hat anhand von Rechen-Varianten die Wirtschaftlichkeit verschiedener Mietwohnungsneubauprojekte im Rahmen eines vollständigen Finanzplans (VoFi) überprüft. In der nachfolgenden Betrachtung zeigen wir die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten und deren Grenzen auf.

Folgende Annahmen sind Grundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

- Die angesetzten Mietniveaus orientieren sich an den mittleren bis oberen Mietniveaus des Jahres 2008 gemäß BBU-Marktmonitor 2009 im engeren Verflechtungsraum (4,66 Euro/m² bis 7,65 Euro/m² p. M.) und äußeren Entwicklungsraum (4,12 Euro/m² bis 7,00 Euro/m² p. M.) sowie den ermittelten zumutbaren Mieten für Seniorenhaushalte (Mietbelastung) aus den vorangegangenen Ausführungen.
- Bei den kalkulierten Baukosten stützen wir uns auf unsere langjährigen Erfahrungen im Bereich der Projektsteuerung, die wir aus der Realisierung von aktuellen Neubauvorhaben und Modernisierungen bei mehr als 2.500 Wohnungen gesammelt haben.

- Da die meisten Wohnungsunternehmen in ihrem Portfolio über unbebaute Grundstücke verfügen und dadurch einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern aufweisen, wurden in den Beispielrechnungen die Kosten für den Grundstückserwerb vernachlässigt.
- Für die Finanzierung wurden marktübliche Prämisse angesetzt.
- Die Energieeffizienz entspricht in allen Varianten der EnEV 2009. Gesonderte energetische Maßnahmen sind nicht geplant.

Die **erste Variante „Seniorengerecht, unteres Preissegment“** zeigt die Schaffung von modernem Wohnraum einfacheren Standards. Bei einer Miete von 4,60 Euro/m², die vom Großteil der Seniorenhaushalte leistbar ist, wird ein seniorengerechter Neubau mit Baukosten von 1.150 Euro/m² (Kostengruppen 200–600) kalkuliert. Für diese Baukosten können barrierearme Wohnungen geschaffen werden, die durch einen Fahrstuhl erschlossen werden. Ein moderner Laubengang ermöglicht die kosteneffiziente Erschließung aller Wohnungen einer Etage. Weiterhin können flexible Grundrisse gewährleistet werden. Es wird auf den Bau eines Kellers verzichtet.



tet, Abstellmöglichkeiten werden in Boxen auf den Freiflächen realisiert. Die Ausstattung ist einfach, aber modern.

Bei der **zweiten Variante „Seniorengerecht, unteres bis mittleres Preissegment“** wird ein entsprechender Neubau bei einer Miete von 5,50 Euro/m² und Baukosten von 1.300 Euro/m² (Kostengruppen 200–600) kalkuliert. Für diese Baukosten werden barrierearme Wohnungen mit schwellenlosem Zugang und einem Aufzug, der bis in das Kellergeschoss bzw. die Tiefgarage führt, realisiert. Alle Küchen und Bäder können außenliegend mit Fenstern ausgestattet, eine Raumhöhe von 2,70 m und Holzfenster können ebenfalls realisiert werden. Die Balkone erreichen eine Größe von mindestens 10 m² bei 1,80 m Tiefe.

Bei der **dritten Variante „Seniorengerecht, mittleres bis oberes Preissegment“** wird bei der Kalkulation des Neubaus von einer Miete von 7,50 Euro/m² und Baukosten von 1.400 Euro/m² (Kostengruppen 200–600) ausgegangen. Mit diesem Baukostenansatz lassen sich u.a. eine lichte Raumhöhe bis 3,20 m sowie hochwertige Bodenbeläge wie Parkett und Fliesenboden mit Fußbodenheizung umsetzen. Die hochwertigen Fenster werden mit Sonnenschutzvorrichtung ausgestattet. Außerdem werden die Bäder und Sanitäreinrichtungen mit einer hochwertigen Ausstattung versehen. Weiterhin ist es möglich, vorbereitete Kaminanschlüsse in den Wohnungen zu realisieren. Ein Aufzug in alle Wohnungen, eine Tiefgarage und Videogegensprechanlagen gehören genauso dazu wie Balkone bzw. Terrassen für jede Wohneinheit.

Zusätzlich wurde eine Betrachtung gemäß der Rahmenbedingungen zur Förderung für die Errichtung von preisgünstigen Neubaumietwohnungen im Land Brandenburg für die Varianten 1 und 2 ergänzt: Bei einer Belegungsbindung von mindestens 20% der Wohnungen, erstvermietet zu 5,50 Euro/m² p. M. im Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin und in Potsdam und zu 4,60 Euro/m² p. M. außerhalb, sind geförderte Baudarlehen zwischen 400 Euro/m² und 500 Euro/m² Wohnfläche möglich.

Es zeigt sich, dass sich insbesondere im unteren und mittleren Preissegment (Variante 1 und 2) ein marktkonformes Angebot für seniorengerechtes Wohnen nicht mit einer marktüblichen Rendite wirtschaftlich realisieren lässt. Die Berücksichtigung der Förderbedingungen des Landes Brandenburg in den Varianten 1 und 2 wirkt sich positiv auf das Projektergebnis aus, reicht jedoch nicht aus, um den Neubau – mit einer marktüblichen Rendite – in jedem Fall wirtschaftlich attraktiv abzubilden. Allerdings wird auch hier eine optimale Mischung aus belegungsgebundenen Wohnungen mit den entsprechenden Förderkonditionen und einem Anteil an freifinanzierten Wohnungen zu höheren Marktmieten zu besseren Renditen führen. Die entscheidende Voraussetzung für den Erfolg des Mietwohnungsneubaus ist jedoch neben der marktorientierten Qualitäts- und Preisgestaltung und einer ergebnisorientierten Vermarktung vor allem ein intensives Projektmanagement.

Mit den hinsichtlich Mietniveau und Baustandard klar abgegrenzten drei Varianten wird lediglich ein Ergebniskorridor

aufgezeigt. Durch eine marktorientierte Mischung von Grundrissen, Ausstattungen und Marktmieten im Objekt sowie weiterer Alternativen der Finanzierung (z.B. höherer Eigenkapitalanteil) lassen sich die Renditen eines Mietwohnungsneubauprojektes steigern.

Auch im für Brandenburg oberen Preissegment von 7,50 Euro/m² lässt sich ein marktkonformes Angebot nur mit einer unterdurchschnittlichen VoFi-Rendite von 1,82% realisieren, wobei langfristige Anlage- und Betrachtungszeiträume bis 50 Jahre eine Voraussetzung sind. Die vierte Variante **„Zielmiete“** zeigt, dass für das Erreichen einer VoFi-Rendite von 4% im langfristigen Anlagezeitraum eine Marktmiete von 13,50 Euro erforderlich wäre, die allerdings im äußeren Entwicklungsraum nicht erzielbar ist. Dies macht deutlich, dass eine Neubauförderung auch in Zeiten des demografischen Wandels wichtig ist.

Fazit

Mietwohnungsneubau kann sich wirtschaftlich rechnen, sowohl in der Metropolenregion (u.a. in Potsdam und Berlin) als auch in Einzelfällen an peripheren Standorten Brandenburgs. Die Förderansätze des Landes Brandenburg unterstützen den Wohnungsneubau um für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare Mietwohnungen anzubieten. Allerdings wird der Mietwohnungsneubau wirtschaftlich nur durch einen deutlich erhöhten Eigenkapitalanteil realistisch umsetzbar sein, den nicht alle Wohnungsunternehmen leisten können.

Im Rahmen einer Portfoliobetrachtung müssen neben der Rendite-Kalkulation des Neubaus zudem die wirtschaftlichen Beiträge des übrigen Objektbestands vergleichend berücksichtigt werden. Insbesondere komplexe Modernisierungen, mit denen bspw. ein vergleichbarer seniorengerechter Baustandard erreicht werden soll, müssen in einer analog erfolgenden Rendite-Kalkulation mit dem Neubauprojekt verglichen werden. Dabei kann sich der Neubau durchaus als wirtschaftlich vorteilhaft gegenüber der komplexen Modernisierung und Umgestaltung (z.B. Rückbau und Modernisierung) eines Bestandsobjektes zeigen und den Wohnungsbestand zielgruppengerecht fortentwickeln. Die ziel(gruppen)orientierte Diversifizierung des Wohnungsangebotes bietet gute Chancen zur Stabilisierung des örtlichen Wohnungsmarktes. Bei der Prüfung des Mietwohnungsneubaus sind auch nichtmonetäre Vorteile, wie Diversifizierung des Objektbestandes, die Verbesserung der Marktstellung gegenüber Wettbewerbern, die Imagewirkung oder der Beitrag zur Quartiers- und Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Johannes Jakobsmeier, Annika Steiner

Consultant Real Estate Consulting & Research, BBT – Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, Berlin