

Stefan Frey

Miet- oder Eigentumswohnungen bauen: Was ist wann angeraten?

Für viele Entwickler war es lange eine sichere Bank, Eigentumswohnungen zu bauen. Das hat sich teilweise geändert. Warum der Mietwohnungsbau aktuell seine Vorzüge ausspielt und das nur bedingt mit Corona zu tun hat und wie man beide Formen in einem Quartier verknüpfen kann, lesen Sie in folgendem Beitrag.

Die Preise für Eigentumswohnungen klettern. Das liegt nicht zuletzt daran, dass seit Jahren die Grundstücks- und Baukosten steigen. Gerade in Ballungsregionen, wo die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen häufig bei über 5.000,- Euro liegen, sinkt die Zahl der Käufer, die sich diese Preise leisten können. Gleichzeitig sind Banken seit Ausbruch der Pandemie strenger. Bei der Finanzierung schauen sie genauer hin; die Prüfzeiten der Institute sind länger, Kredite werden häufiger abgelehnt. Konnte vor Corona ein junges Paar mit gut dotierten Jobs und wenig Eigenkapital auf eine Immobilienfinanzierung vertrauen, so haben sich die meisten Banken von dieser Praxis verabschiedet, um ihre Risiken zu minimieren. Seit über einem Jahr verlangen sie mindestens 20 % Eigenkapital. Bei einem Immobilienpreis von 300.000,- Euro sind das 60.000,- Euro. De facto haben jedoch 90 % der Mieter weniger als 50.000,- Euro auf der hohen Kante, wie das Institut der Deutschen Wirtschaft ermittelte. Nicht alle Kaufwilligen können auf vermögende Verwandte vertrauen, die sie beim Erwerb ihrer eigenen vier Wände finanziell unterstützen. Auch bei der Risikoeinstufung verschiedener Berufsgruppen haben Banken ihre Vergabe umgestellt. Galt etwa der Beruf des Piloten vor der Pandemie als krisenfest, so hat sich dies grundlegend geändert.

Kommunen greifen stark in den Bau auch von Eigentumswohnungen ein

Vielfach scheinen die Argumente, die für den Bau von Miet- anstatt Eigentumswohnungen sprechen, zuzunehmen. Das belegen auch Zahlen. Lag der Anteil der fertiggestellten Miet- gegenüber den Eigentumswohnungen 2012 noch bei 40 %, so erhöhte sich 2019 der Anteil der Mieteinheiten auf 55 % – wengleich man hinzufügen muss, dass auch die Politik, dabei insbesondere Kommunen mit hoher Wohnraumnachfrage, daran ihren Anteil hat: Bei nahezu jedem größeren Vorhaben müssen Entwickler neben Eigentumswohnungen zusätzlich eine gewisse Anzahl an preisreduzierten Mietwohnungen beziehungsweise Sozialwohnungen errichten.

Da ist es kein Wunder, dass in Deutschland die Eigentümerquote seit vielen Jahren vor sich hindümpelt. 2018 ist der Anteil der Haushalte, die in selbstgenutztem Wohneigentum leben, zum ersten Mal seit 1993 sogar gesunken, wie eine Analyse von Empirica ergab. Besonders in westdeutschen Großstädten mit über 500.000 Einwohnern ist die Zahl der Immobilienbesitzer mit 23 % gering. Großbritannien und Frankreich kommen hingegen auf Eigentumsquoten von circa 65 %. Auch das Baukindergeld konnte dieser Entwicklung offenbar nichts entgegensetzen.



Abb. 1: Besonders in westdeutschen Großstädten mit über 500.000 Einwohnern ist die Zahl der Immobilienbesitzer mit 23 % gering – hier: Altbauviertel in Köln (Foto: Bernhard Hoffmann)



Die Renditen sind bei Eigentumswohnungen grundsätzlich höher als bei Mietwohnungen. Sie gingen allerdings vielfach zurück. So haben sich aufgrund der hohen Preise, der pandemiebedingten Unsicherheiten bei Kaufinteressenten und der größeren Zurückhaltung der Banken häufig die Vertriebszeiten verlängert. Zieht sich der Verkauf hin, muss der Entwickler unter Umständen seine Bankfinanzierung länger in Anspruch nehmen, was Rendite und Marge minimiert. Die Erwerber sind außerdem anspruchsvoller hinsichtlich ihrer Ausstattungswünsche geworden. Es gibt immer mehr Varianten an Bodenbelägen, Badarmaturen, Fliesen etc.; häufiger werden auch Küchen angeboten. Grundrissänderungen und Anpassungen der Technik (Smart Home) machen den Vertrieb personal- und kostenintensiver. Diese Kosten sowie die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten lassen sich nur bedingt auf die Wohnungspreise aufschlagen, denn ab einem gewissen Kaufpreis geht die Zahl der potenziellen Käufer stark zurück.

Mehr Argumente sprechen gegenwärtig für Mietwohnungen

Vor diesem Hintergrund kann der Bau von Mietwohnungen eine Option sein. Erstens übersteigt die Nachfrage nach Mietwohnungen fast überall das Angebot. Auch Bau und Vertrieb sind einfacher. Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen unterscheiden sich nicht. Das macht Bau- und Innenausbau planbarer und effizienter. Außerdem geht aus Sicht des Entwicklers der Verkauf schneller, weil die Wohnungen gegebenenfalls auf einmal an einen Investor verkauft werden können. Dabei kommt den Bauherren zugute, dass die Nachfrage nach Wohnungen seit der Pandemie bei vielen Anlegern stark gestiegen ist. Viele holen sich (Wohn-) Immobilien ins Portfolio, weil es ein wertstabiles, risikoarmes Investment ist.

Zu glauben, es herrschen im Mietwohnungsmarkt aus Entwicklersicht paradiesische Zustände, wäre dennoch übertrieben. Gestoppt werden Mietanpassungen bei Neuvermietungen im Bestand durch die Mietpreisbremse. Unter anderem der Deutsche Gewerkschaftsbund und der Deutsche Mieterbund fordern darüber hinaus einen deutschlandweiten Mietstopp für sechs Jahre. In Bayern läuft ein entsprechendes Volksbegehren, dessen Zulässigkeit zunächst von einem Gericht gestoppt wurde. In Berlin gibt es seit Februar 2020 einen Mietendeckel, der vom Bundesverfassungsgericht überprüft wird. Sollte er rechtswirksam sein, stehen viele Bundesländer Gewähr bei Fuß, ähnliche Regelungen zu fassen.

Auf der anderen Seite entwickelte sich der Sozialwohnungsbau zum liebsten Kind der Politik. Daran dürfte sich in naher Zukunft nichts ändern. Dieser Bereich ist attraktiver als viele Entwickler und Investoren glauben. Allerdings muss man sich zunächst mit der Materie, den je nach Bundesland

individuellen Förderbestimmungen, auseinandersetzen. Bund und Länder haben das Thema auf ihre Agenda gesetzt und verschiedene Maßnahmen auf den Weg gebracht. Seit den frühen 2000er Jahren hat sich nämlich der Bestand der Sozialwohnungen auf knapp über 1,1 Mio. Wohneinheiten im Jahr 2019 halbiert. In der aktuellen Legislaturperiode fördert der Bund den Sozialwohnungsbau mit 5 Mrd. Euro und in den nächsten drei Jahren mit 1 Mrd. Euro pro Jahr.



Abb. 2: Neubauten in Köln (Foto: Bernhard Hoffmann)

Für private Investoren wurde in vielen Bundesländern der Sozialwohnungsbau verbessert. Die Darlehen sind teils zinslos, lediglich eine Verwaltungsgebühr wird fällig. Überdies werden Tilgungsnachlässe eingeräumt. Um zu vermeiden, dass weiterhin jedes Jahr mehrere Tausend Wohnungen aus der Bindung fallen, hat beispielsweise Nordrhein-Westfalen im Februar ein Konzept aufgelegt, das für eine Verlängerung der Bindung um fünf beziehungsweise zehn Jahre einen Tilgungszuschuss in Höhe von 10 % auf das Restdarlehen sowie einen Anschlusszins von 0 % bietet. Es sind lediglich Verwaltungskosten von 0,5 % zu zahlen.

Ferner gibt es Mietzuschussmodelle. In Bayern zahlt der Mieter beispielsweise eine Quadratmeterkaltmiete von 10,- Euro. Da ein Investor damit nicht kalkulieren kann, bezuschusst die öffentliche Hand die Miete mit 2,- Euro je Quadratmeter. Gemäß den meisten Förderbestimmungen sind in der Regel jährliche Mietsteigerungen von 1,5 % möglich. So kommt es, dass unter dem Strich die Renditen von geförderten Wohnungen im Schnitt lediglich 0,25 % unterhalb der Renditen für frei finanzierten Wohnraum liegen.



Abb. 3: Der Wohnungsneubau steigt in allen Ballungsregionen. Dennoch ist der Bedarf noch immer höher als das Angebot – hier: Neubauviertel in Offenbach (Foto: Jost)

Und dann gibt es noch Zwitterformen zwischen frei finanziertem und öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau. In Düsseldorf entstehen derzeit auf dem ehemaligen Gelände der Schlösser-Brauerei über 130 Mietwohnungen im sogenannten preisgedämpften Segment. Mit durchschnittlich 9,60 Euro Miete liegt der Mietzins etwa 30 % unterhalb der durchschnittlichen Neubaumiete der Landeshauptstadt. Einziehen dürfen Haushalte, die für öffentlich geförderten Wohnraum zu viel verdienen, sich aber auf dem freien Markt kaum innerstädtische Wohnungen leisten können. Um an eine Wohnung mit abgesenkter Miete zu kommen, darf die Haushaltseinkommensgrenze maximal 60 % über der Grenze für einen Wohnberechtigungsschein liegen. Außerdem müssen sie Mitglied in der Wohngenossenschaft werden, die diese Wohnung baut.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Politik dem Bau von Mietwohnungen mehr Wohlwollen entgegenbringt als dem Bau von Eigentumswohnungen. Letzteren eilt oft der Ruf voraus, dass mit ihnen das Quartier gentrifiziert wird, weil Gutverdiener zuziehen, Mieten und Lebenshaltungskosten steigen und die eingessene Bevölkerung vertrieben wird.

Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen

Für Entwickler kann es ratsam sein, bei größeren Vorhaben einen Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen zu realisieren, gegebenenfalls auch öffentlich geförderter Wohnungsbau. Vielleicht ist es auch möglich, sich erst bei

einer vorangeschrittenen Bauplanung final festzulegen, ob die Wohneinheiten als Eigentumswohnungen verkauft, als Mietwohnungen konzipiert werden und gegebenenfalls als Mietshaus komplett an einen Investor veräußert werden sollen. So lässt sich auf das aktuelle Marktgeschehen und auf politische Entscheidungen bestmöglich reagieren.

Die Pandemie hat den Vorteil, dass Nutzungsänderungen teilweise recht spontan umsetzbar sind, sofern die Ämter mitspielen. Etwa bei Hotelprojekten suchen gerade viele Bauherren nach alternativen Nutzungen, weil der Bedarf an Herbergen vor allem in Großstädten, die von Messen und Geschäftsreisen leben, in den nächsten Jahren vermutlich dauerhaft gering bleibt.



Stefan Frey

Vorstand der Kölner Immobilien-Projekt-Management AG. Das Unternehmen plant, baut, verwaltet und vermarktet Wohn- und Gewerbeimmobilien, teils zusammen mit der Tochtergesellschaft Interhouse GmbH.