



Ulf Reinhardt, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg, sagt: "Der Neubau von bezahlbarem Wohnraum ist tot und wird auch in den kommenden Jahren nicht wiederbelebt werden." (Foto: t&w)

ULF REINHARDT: „NEUBAU VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM IST TOT“

LZ 03.08.2022 14:26

Der Immobilienmarkt verändert sich: Steigende Baukosten und Zinsen halten Interessenten vom Kauf oder Bau eines Eigenheims ab, die Immobilienpreise sinken deshalb mancherorts bereits. Darüberhinaus wurden die Fördermittel für Neubau und Sanierung drastisch reduziert. Doch was bedeutet diese Entwicklung konkret für Lüneburg? Ulf Reinhardt, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG, beantwortet Fragen, die ihm in den vergangenen Wochen häufig gestellt wurden.

Ist die aktuelle Entwicklung von Zinsen und Baukosten nur temporär oder langfristig zu erwarten?

Ulf Reinhardt: Es gibt keine fundamentalen Gründe, welche eine deutliche Reduzierung von Baukosten oder Zinsen auf ein wieder verträgliches Niveau erwarten lassen. Während der Anstieg der Baukosten in den vergangenen zwei Jahren vorwiegend von Materialpreisstörungen getrieben war, werden in den kommenden Jahren steigende Lohnkosten die Baukosten noch weiter in die Höhe treiben. Wir befinden uns bereits mitten in einer Preis-Lohnspirale, die nach Einschätzung einiger Volkswirte durchaus mehrere Jahre andauern kann.

Auch der Zinsanstieg ist ungebrochen. Für Finanzierungen, welche noch vor einem Jahr mit Zinsen von weniger als 1 Prozent geplant werden konnten, werden heute 3 – 3,5 Prozent fällig. Auch hier ist mit der Erhöhung der Leitzinsen keine Änderung in Sicht. Geringfügige Reduzierungen von Baukosten und Zinsen würden auch nicht wirklich helfen. Um bezahlbaren Wohnraum mit Mieten unterhalb von 10 Euro pro Quadratmeter wieder möglich zu machen, benötigen wir eine Senkung der Baukosten vom aktuellen Niveau um 30 bis 40 Prozent sowie Zinsen unterhalb von einem Prozent. Beides ist in den kommenden Jahren absolut unrealistisch.

Welche Auswirkungen haben die steigenden energetischen Anforderungen auf die Entwicklung des Wohnungsbaus?

Die steigenden Baukosten durch energetische Anforderungen wurden in Vergangenheit durch die KfW-Förderungen kompensiert. Mit dem Stopp der Neubauförderungen im Januar und der drastischen Reduzierung der Sanierungsförderung in der vergangenen Woche ist auch dieser Finanzierungsbaustein entfallen. Neubauförderung ist politisch nicht mehr gewünscht, da das CO₂-Einsparpotential bei Sanierungen höher bewertet wird. Fraglich bleibt, ob diese Sanierungen mit den reduzierten Fördersätzen von überwiegend fünf bis 20 Prozent auch wirklich erfolgen werden, wenn die Förderung noch nicht einmal reicht, um die Baukostensteigerung der vergangenen zwölf Monate zu kompensieren.

Zudem werden die Wohnungswirtschaft wie auch private Wohnungseigentümer zunächst massiv investieren müssen, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Ab dem 1. Januar 2024 gilt die Verpflichtung

für Bestandsimmobilien, beim Heizungsaustausch mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien sicherzustellen. Eine entsprechende Wärmepumpe, die dies erfüllt, kostet vier bis sechs Mal mehr als der bisherige Heizkessel. Auch diese finanziellen Anforderungen werden dazu beitragen, dass der Neubau fast vollständig zum Erliegen kommt.

Wird in Zukunft überhaupt noch gebaut werden?

Der Neubau von bezahlbarem Wohnraum ist tot und wird auch in den kommenden Jahren nicht wiederbelebt werden. Gegen Kostensteigerungen im gegenwärtigen Ausmaß kann auch der Staat nicht erfolgreich gegenanfordern. Weder bei steigenden Lohnkosten, noch den Materialkosten, handelt es sich um ein vorübergehendes Phänomen. Beides sind knappe Ressourcen. Die Anzahl der Arbeitskräfte nimmt kontinuierlich ab. Energiekosten werden weiter steigen und es gibt schon seit Jahren Prognosen, dass in wenigen Jahrzehnten Baumaterialien wie Sand und Kies nicht nur knapp und teuer, sondern schlicht überhaupt nicht mehr verfügbar sind.

Welchen Sinn machen dann noch Neubaugebiete wie zum Beispiel Wienebüttler Weg? Wer kann und wird dort überhaupt noch bauen?

Bauen wird zum Luxusprodukt. Während in den vergangenen Jahren noch Wohnraum mit Kostenmieten von acht bis zehn Euro je Quadratmeter erstellt werden konnte, bewegen sich die Kostenmieten nun je nach Finanzierung zwischen 14 und 23 Euro. Wohnraum für solche Preise anzubieten, macht für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft keinen Sinn. Daher wird es nur noch zwei Zielgruppen geben, für welche Neubauten in Frage kommen: Sehr vermögende Eigennutzer, die mehr als eine Million Euro für ein Haus ausgeben können, und Bauträger, welche Wohnungen erstellen, deren Baukosten sie an vermögende Eigennutzer und Kapitalanleger weitergeben können.

Nachdem erst in den vergangenen Jahren mit Quoten für mietpreisgebundenen Wohnungsbau soziale Kriterien in die Bebauungspläne eingeflossen sind, ist dieses Zeitfenster nun vorzeitig geschlossen. Politik muss sich daran gewöhnen, dass der Markt die Entscheidung, wer bauen und wohnen kann, getroffen hat, und entscheiden, ob Neubaugebiete exklusiv für Vermögende erschlossen werden sollen. Erstaunlich, dass dieser Aspekt bei der Entscheidung, ohne Rechtssicherheit 18 Millionen Euro an Steuergeldern in die Erschließung des Neubaugebietes Wienebüttler zu investieren, scheinbar keine Rolle gespielt hat.

Wie kann der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zukünftig gedeckt werden?

Die Einstellung der Neubautätigkeit wird den Druck auf den Mietmarkt in Lüneburg erhöhen. Auch die extrem steigenden Heizkosten werden zu einem erhöhten Bedarf an kostengünstigen kleineren Wohnungen beitragen. Da auch Dachgeschossneubauten kaum günstiger als Neubauten zu erstellen sind, wird auch die Verdichtung keinen wesentlichen Beitrag mehr leisten können. Bezahlbaren Wohnraum wird es nur da geben, wo Vermieter den Markt bewusst nicht ausreizen und aus Überzeugung Wohnraum kostengünstig zur Verfügung stellen.

LINKS:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

<https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/einlagen-und-kreditzinssaetze>

<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/07/20220726-bundeswirtschaftsministerium-legt-reform-der-gebaeudefoerderung-vor.html>
