

27-23

PB3C News (27. KW)

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 03.07.2023

KOMMENTAR

Der Wohnungsbau-Schlamassel und seine Lösung in Zahlen



Ingo Weiss

DRIVEN

Wegen massiv gestiegener Zinsen und Baukosten müssen Projektentwickler von Wohnimmobilien nun Mieten verlangen, die für viele unerschwinglich sind. Dabei ginge es anders. Wie? Diese Berechnung zeigt es.

Als Projektentwickler ist es unser Metier, Neubauten zu aktuellen Marktkonditionen zu kalkulieren. Wir haben berechnet, wie teuer eine Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern in der Vermietung mindestens sein muss, um die Baukosten inklusive der gestiegenen Zinsen sowie eine marktgerechte Projektentwicklervergütung zu erzielen.

Das Ergebnis ist eine knallharte Ansage: 25,80 Euro pro Quadratmeter, kalt. Die 80-Quadratmeter-Wohnung würde also monatlich über 2.000 Euro kosten, zuzüglich Heizkosten läge die Warmmiete schnell bei 2.300 Euro. Für weite Teile der Bevölkerung ist das nicht teuer, sondern unerschwinglich. Unter der Annahme, dass ein Haushalt für die Miete höchstens 30 Prozent des Nettoeinkommens aufwenden sollte, ergibt sich daraus ein

notwendiges Bruttomonatseinkommen von rund 13.500 Euro beziehungsweise 7.700 Euro netto.

Doch die Zahlen lügen nicht. Ein Investor, der die Wohnung vermietet, erwartet auf sein eingesetztes Eigenkapital eine Vor-Steuer-Rendite von rund 4,5 Prozent. Ist es weniger, wird er das Projekt gar nicht in Angriff nehmen. Damit ist dann auch niemandem gedient.

Deutliche Mehrkosten beim Neubau

Soll die Wohnung nicht vermietet, sondern als Eigentum angeboten werden, sieht es nicht besser aus. Beim Kauf solch einer Wohnung muss ein privater Käufer nach unserer Kalkulation etwa 456.000 Euro bezahlen.

Hinzu kommen im Beispiel 6,0 Prozent Grunderwerbsteuer (Steuersatz in Berlin), 1,5 Prozent Notar- und Grundbuchkosten sowie 0,5 Prozent für die Prüfung. Zusammen mit den Nebenkosten sind das insgesamt fast 493.000 Euro. Bei einer unterstellten 80-prozentigen Finanzierung mit 3,5 Prozent Zinsen ermitteln wir insgesamt circa 1.450 Euro als monatliche Zinsbelastung. Hinzu kommt die Tilgung in Höhe von circa 825 Euro. Außerdem wären fast 128.000 Euro Eigenkapital notwendig.

Neu zu bauen ist für breite Schichten der Bevölkerung viel zu teuer geworden. Ohne durchgreifende Maßnahmen müssten Mieten ins Unbezahlbare steigen. Für Projektentwickler, potenzielle Vermieter als auch Mieter führt ein „Weiter so“ in den Abgrund. So wird der Neubau schleichend sterben.

Handlungsoptionen, um Mieten bezahlbar zu machen

Die gute Nachricht: Es geht anders. Wir haben für verschiedene mögliche Förderungen einmal durchgerechnet, welchen Effekt sie hätten. Vier Maßnahmen bieten sich besonders an:

1. Steuern runter: Bis auf Bayern haben in den vergangenen Jahren alle Bundesländer die Grunderwerbsteuer erhöht. In fünf Ländern müssen mittlerweile 6,5 Prozent auf den Kaufpreis gezahlt werden. Hamburg hat zuletzt auch erhöht – und zwar auf 5,5 Prozent. Gleichzeitig sollten Familien entlastet werden, doch das hat der Stadtstaat doch nicht umgesetzt.

Nun hat der hessische Ministerpräsident, der in diesem Jahr eine Wahl gewinnen will, das „Hessengeld“ beim Immobilienkauf versprochen: ein Zuschuss von 10.000 Euro pro Erwerber und weiteren 5.000 Euro pro Kind. Perspektivisch soll beim erstmaligen Immobilienerwerb überhaupt keine Grunderwerbsteuer mehr anfallen. Das ist eine

zielführende Idee, die hoffentlich auch Realität wird und dann eine bundesweite Signalwirkung hätte.

Der Fiskus profitiert zudem bereits von den gestiegenen Baukosten. Schließlich sind auf diese 19 Prozent Umsatzsteuer zu zahlen. Nehmen wir an, dass die Grunderwerbsteuer beispielsweise bei einem erstmaligen Immobilienerwerb auf null reduziert wird und zusätzlich die Mehrwertsteuer auf Baukosten von 19 auf sieben Prozent ermäßigt wird. Mit diesen beiden steuerlichen Maßnahmen könnte die notwendige Miete aus unserem Beispiel immerhin auf 22,60 Euro pro Quadratmeter reduziert werden, also 3,20 Euro weniger. Das wäre eine spürbare Entlastung.

2. Digitalisierung nutzen: Eine weitere Annahme betrifft die Bauämter. Dort herrscht noch ein immer wilder wuchernder Dokumentenschwungel vor – mit verschiedensten Ansprechpartnern und zu oft noch in Papierform. Würde die gleiche Anzahl an Mitarbeitern aufgrund digitaler Prozesse mehr Bauanträge bearbeiten können, könnte die Projektlaufzeit um ein halbes Jahr auf dann zweieinhalb Jahre verkürzt werden. Eine solche Verkürzung bedeutet für den Projektentwickler weniger Personalkosten und vor allem weniger Finanzierungskosten – beide Posten fallen schließlich über die gesamte Projektlaufzeit an. Isoliert betrachtet bringt das allein eine Reduzierung des nötigen Quadratmeterpreises um immerhin 60 Cent.

3. KfW-Förderung einbinden: Seit Juni gibt es zinsvergünstigte Darlehen von der KfW im Programm „Wohneigentum für Familien“, wenn die Familie ein KfW-40-Haus neu baut. Leider darf sie aber mit einem Kind über höchstens 60.000 Euro Brutto-Jahreseinkommen verfügen. Mit so einem mittleren Einkommen kann sie in der Realität die hohen Baukosten kaum stemmen. Die Förderung ist so realitätsfern und verpufft.

Die KfW-Förderung müsste daher deutlich verbessert werden. Nehmen wir an, Privatpersonen und Unternehmen, die in einen klimafreundlichen Neubau investieren, bekommen einen günstigen Zins von 1,8 Prozent auf ein endfälliges Darlehen von höchstens 150.000 Euro. Endfällig heißt, dass während der Kreditlaufzeit nur Zinsen anfallen, keine Tilgung.

Zusätzlich unterstellen wir einen Tilgungszuschuss von 50.000 Euro, der die Baukosten entsprechend reduziert. Diese Maßnahmen würden die Gesamtinvestitionskosten von 4.961 Euro auf 4.336 Euro pro Quadratmeter senken. Folglich reduziert sich der Zins des Investors von 3,5 auf 2,4 Prozent und der Zins des privaten Wohnungskäufers von 3,5 auf 2,6 Prozent. Die notwendige Miete könnte so unter 20 Euro pro Quadratmeter gedrückt

werden, genauer: auf 19,90 Euro. Eine optimierte KfW-Förderung könnte also durchaus eine größere Stellschraube darstellen.

4. Zinssenkung wirkt: Schließlich haben wir berechnet, wie sich gesunkene Zinsen auswirken würden. Die Projektentwicklerzinsen haben wir von 6,0 auf 3,0 Prozent halbiert und die Bestandshalterzinsen von 3,5 auf 2,5 Prozent gesenkt. Isoliert betrachtet würde dadurch die notwendige Miete von 25,80 auf 21,20 Euro pro Quadratmeter fallen.

Anders wird es nicht funktionieren!

In unserer Basiskalkulation ermitteln wir für Mieter ein notwendiges Bruttomonatseinkommen von 13.500 Euro beziehungsweise 7.700 Euro netto. Würden jedoch alle vorgestellten Maßnahmen umgesetzt werden, würden 8.500 Euro brutto und 5.000 Euro netto genügen. Auch das deckt zwar noch nicht die breite Masse ab. Aber immerhin könnten sich deutlich mehr Haushalte als heute einen Neubau leisten – sei es als Mieter oder sogar als Eigentümer.

In Wahrheit wird die Anforderung, Mieter sollten höchstens 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens aufbringen, nicht eingehalten. In deutschen Großstädten muss bereits fast die Hälfte der Haushalte mehr als 30 Prozent ausgeben. Bei rund 26 Prozent waren es sogar mehr als 40 Prozent, ergab eine Studie der gewerkschaftsnahen Hans-Böckler-Stiftung aus dem Jahr 2021, die hierfür Daten aus dem Mikrozensus von 2018 verwendete.

Sehr hohe Mieten gehören zur neuen Wirklichkeit. Auch in Deutschland werden sich Mieterhaushalte daran gewöhnen müssen, dass sie einen größeren Teil ihres verfügbaren Einkommens für ein angenehmes Wohnen werden aufwenden müssen. Bei hohem Zuzug aus dem Ausland und einem fortgesetzten Trend zu Singlehaushalten muss weiterhin neuer Wohnraum gebaut werden.

Es braucht sowohl steuerliche Maßnahmen, eine beschleunigte Bauantragsbearbeitung, eine verbesserte KfW-Förderung als auch niedrigere Zinsen, damit sich der Neubau wieder lohnt. Steuerermäßigungen und eine optimierte KfW-Förderung mit einem Tilgungszuschuss zeigen in unseren Berechnungen die größte positive Wirkung. Eine einzelne Maßnahme allein genügt leider nicht, um bezahlbare Mieten zu garantieren. Dafür müssen möglichst viele der vorgestellten Einzelmaßnahmen greifen.

Nur wenn alle vier dargestellten Maßnahmenpakete realisiert werden, sinkt die erforderliche Miete auf ein einigermaßen erträgliches Maß von 15,70 Euro pro Quadratmeter.

Dieser Artikel erschien online am 27.06.2023 auf [wiwo.de](https://www.wiwo.de).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

PODCAST

PB3C Talk #75: Wie kommt der Wohnungsvertrieb wieder in Fahrt?



Jens R. Rautenberg, Conversio
Daniel Preis, Domicil
Jasper Radü, PB3C

Die Zinswende hat zu einer Vollbremsung bei den Wohnungsvertrieben geführt. Egal ob Makler, Finanzvertrieb oder Privatisierer, die Käufer üben sich in Zurückhaltung. Doch auf fallende Zinsen zu warten, das dürfte einigen Marktteilnehmern zu lange dauern. Jens R. Rautenberg, Geschäftsführer des Analyseunternehmens Conversio Gruppe, und Daniel Preis, Chief Sales Officer der Domicil Real Estate Group, diskutieren mit Moderator Jasper Radü Mittel und Wege, um den Wohnungsvertrieb wieder in Schwung zu versetzen. Die beiden Experten beantworten die Frage nach dem richtigen Verkaufsnarrativ, wenn die Erzählung von der endlosen Preisrallye nicht mehr wirkt. Und sie sprechen darüber, welche Wohnungen sich gerade noch gut verkaufen lassen und wie man Finanzvertriebe für die neue Lage am Immobilienmarkt sensibilisieren kann. Hören Sie dieses interessante Gespräch im [PB3C Talk #75](#).

Circular Economy: Im Kreislauf liegt ein Schlüssel zum Klimaschutz



Wealthcap

In jedem Gebäude stecken tonnenweise CO₂-Emissionen. Gefangen in Betonwänden, Stahlträgern und Fensterscheiben, beim Bau verursacht durch die Anlieferung von Baumaterial und den Einsatz von Baumaschinen. Das sind die „grauen Emissionen“. Lesen Sie diesen aktuellen Beitrag auf der Website von [Wealthcap](#).

Steuerbürokratie eindämmen statt ausweiten



Axel Vespermann

Universal Investment

Steuerbürokratie eindämmen statt ausweiten – was derzeit bei der Reform des Außensteuergesetzes geplant ist, bringt unnötige Mehrarbeit. Mein Kollege Stefan Rockel hat vollkommen recht mit dem, was er aktuell in der Börsen-Zeitung schreibt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Interview mit Prof. Dr. Alexander von Erdély FRICS



Prof. Dr. Alexander von Erdély FRICS

CBRE

Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS spricht im Interview mit der Immobilien Zeitung (nicht nur) über sein Traumhaus „Ein Terrassenhaus im Bauhausstil am Wasser“, das er zu diesem Anlass auch gezeichnet hat, und gewährt im Rahmen der Reihe der „Immobilienprofis im Porträt“ persönliche Einblicke. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

CELLS bringt Nachhaltigkeit auf die Spur



CELLS

Wir sind davon überzeugt, dass die Zukunft der emissionsfreien Mobilität gehört – und auch, dass die Immobilienwirtschaft ihren Teil dazu beitragen kann. Fahrräder, ob mit oder ohne Elektroantrieb, liegen voll im Trend und sind eine effiziente, gesunde und umweltfreundliche Alternative zu herkömmlichen Verkehrsmitteln. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Finsurtech Fantasy 2023: Die Auswirkungen von künstlicher Intelligenz revolutionieren auch die Immobilienbranche.



Marian Kirchhoff

Deutsche Teilkauf

Digitale Assistenten geben derzeit Anlass zu spannenden Diskussionen. Auch für die Immobilienbranche ist das Potenzial riesig. Allerdings hängt der tatsächliche Erfolg maßgeblich vom effektiven Zusammenspiel zwischen Mensch und KI ab. Deshalb ist für den erfolgreichen Einsatz jener Technologien ein Austausch unter Experten von entscheidender Bedeutung. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.