DIE INVESTOREN ZIEHEN SICH ZURÜCK

Von Thomas Doll, CEO TREUCON-Gruppe Berlin

Der nationale und auch der gesamteuropäische Immobilienmarkt steckt angesichts weiter steigender Zinsen und hoher Bau- und Baunebenkosten in der Klemme. Es wird zwar noch immer gebaut – in fast allen Fällen drehen sich die Kräne jedoch auf Baustellen der größeren Projektentwickler und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die sehr lange am Markt sind und entsprechende Krisen auch schon einmal durchlebt haben.

Vergleicht man das historisch beste Jahr hei den Transaktionen - das Jahr 2021 mit 2022 fällt auf, dass sich das Volumen mehr als halbiert hat. Gründe hierfür gibt es natürlich viele. Research Analysten haben ermittelt, dass die Preise für Wohnimmobilien nicht eingebrochen sind, sondern sie normalisieren sich mit einer Korrektur um 20 Prozent auf ein gesunderes Niveau. Weitere Hemmnisse stellen die unklare gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Unsicherheit über die Finanzierungsbedingungen einschließlich KfW-Förderung und ein steigendes Risikobewusstsein auf Investoren- und Käuferseite dar. Letzteres ist im Zeitraum 2011 bis 2021 nahezu ausgeblendet worden.

An sich müssten diese veränderten Rahmenbedingungen dazu führen, dass die gegenüber den allgemeinen Kapitalmarktkonditionen günstigeren Finanzierungsmittel der KfW stärker nachgefragt werden und man damit den öffentlich-geförderten Wohnungsbau massiv ankurbeln kann. Bundesfinanzminister Christian Lindner hält sicherlich seine schützende Hand über iede Art von Begehrlichkeiten, was den Bundeshaushalt bis zum Ende der Legislaturperiode angeht. Die Bundesregierung spürt allerdings gerade selbst, dass das ambitionierte Ziel von 400.000 Neubauwohnungen im Bund und 20.000 Neubauwohnungen im Land Berlin ziemlich deutlich verfehlt wird. Würden entsprechende KfW-Mittel für den geförderten Wohnungsbau in größerem Umfang zur Verfügung stehen, würde auch die Bautätigkeit im geförderten Sektor wieder anspringen. Die Investitionsbank Berlin kann nach neuesten veröffentlichten Zahlen ein Kreditvolumen in Höhe von 750 Mio. EUR zur Verfügung stellen, welches allerdings dann fast ausschließlich von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften abgerufen wird. In Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum zum Wahlkampfthema Nr. 1 avanciert, muss eigentlich mehr drin sein.



Berlin braucht mehr sozialen Wohnungsbau! Hier: Rosenfelder Rina 13 in Berlin-Lichtenberg, fertiggestellt von Treucon in 2017

Die politisch Verantwortlichen im Land Berlin liefern sich einen munteren Schlagabtausch über die Fragen, wo und was gebaut wird. Selbst gebaut oder entwickelt hat selbstverständlich noch kein einziger Protagonist, wenn man von wenigen Ausnahmen einmal absieht. Insofern liegt gerade Bettina Jarasch grundfalsch mit ihrer Annahme, dass Lückenschließungen, Supermarktüberbauungen und Dachgeschossausbauten das Wohnungsproblem der Berlinerinnen und Berliner und der breiten Masse an Zuziehenden lösen kann.

Die Linke geht sogar noch einen Schritt weiter und verlangt, dass im Land Berlin die öffentlichen Fördermittel der IBB nur noch an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und an "gemeinwohlorientierte Unternehmen wie Genossenschaften" ausgezahlt werden sollen. Das ist zwar nicht mit den Rechtsgrundlagen des allgemeinen Verbots der Diskriminierung auch im Geschäftsleben vereinbar, aber wen interessiert es bei den Linken und Grünen in Berlin. Bei Enteignungen ist das ia auch nicht anders.

162