

Der Wohnungsbau ist in den vergangenen Monaten eingebrochen. So hat Vonovia für 2023 alle Neubauprojekte gestoppt – Hintergrund sind die hohen Zinsen und die gestiegenen Baukosten. Immer mehr Neubauprojekte würden abgesagt, selbst wenn die Baugenehmigung erteilt sei, sagt der Präsident des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft (GdW), Axel Gedaschko. In Stuttgart geht die Kommune bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft einen anderen Weg, um den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen weiter zu gewährleisten: Die Stadt rettet das ehrgeizige Wohnbauprogramm mit einer Eigenkapitalspritze in Höhe von 200 Millionen Euro in mehreren Tranchen bis 2025. „Ohne diese Stärkung des Eigenkapitals hätte das Neubau- und Modernisierungsprogramm um rund ein Drittel reduziert werden müssen“, erläutert Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG).

Für Oberbürgermeister Frank Nopper (CDU) ist die Unterstützung „in schwieriger Zeit ein kraftvolles Zeichen für den Neubau von Wohnungen in städtischer Hand mit fairen und bezahlbaren Mieten“. Neben dem Neubau sollen in den kommenden Jahren auch 3000 Wohnungen auf den neusten Stand gebracht werden. Der Wohnungsbestand der SWSG umfasst zum Ende des Geschäftsjahres 2022 19.580 Wohneinheiten. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2027 wird der Bestand auf voraussichtlich mehr als 21.000 Wohneinheiten anwachsen, berichtet Sidgi weiter. Durch die Erhöhung des Eigenkapitals könne die Finanzkraft erhalten werden und letztendlich das ambitionierte Investitionsprogramm realisiert werden. „Die SWSG wird unter Berücksichtigung der Eigenkapitaleinlage voraussichtlich 650 bis 700 Millionen Euro Fremdkapital bis einschließlich 2027 aufnehmen.“

Das Vorgehen der Schwabenmetropole ist eher außergewöhnlich. „Eine gute finanzielle Lage des Stadthaushalts erlaubt uns diese Maßnahme“, so Finanzbürgermeister Thomas Fuhrmann (CDU). Die wenigsten Kämmerer dürften so eine Haushaltsgabe haben. Gedaschko betont: „Grundsätzlich kann man sagen, dass gerade Wohnungsunternehmen, die in schwächeren Wohnungsmärkten angesiedelt sind, am meisten mit den enormen Preissteigerungen zu kämpfen haben.“ Sie hätten außerdem noch weniger Spielraum, was die Höhe der Mieten angeht, als Unternehmen in beliebten Großstädten.

Wohnungsunternehmen in einer Sandwich-Position

Die Liquiditätslage ist also bei vielen Wohnungsbauunternehmen aktuell angespannt. Die steigenden Energiepreise haben die Situation in den letzten Monaten noch verstärkt. Denn: „Die Wohnungsunternehmen sind unmittelbar betroffen, denn sie müssen die stark steigenden Kosten durch deutlich höhere Zahlungen an die Versorger vorfinanzieren. Die Wohnungsunternehmen befinden sich damit in einer schwierigen ‚Sandwich-Position‘ zwischen Energieversorgern und Haushalten“, so der Verbandspräsident weiter. Denn einige sozial orientierte Wohnungsunternehmen brächten die hohen Vorauszahlun-



Wohnungsbaustelle in Stuttgart: Mit einem tiefen Griff in die Stadtkasse soll der Baustopp vermieden werden.

Foto dpa

Wenn die Kommune den Wohnungsbau rettet

Auch die Wohnungsunternehmen der Gemeinden stehen derzeit vor großen Herausforderungen: Ähnlich wie bei der privaten Wohnungswirtschaft ist der Neubau so teuer geworden, dass auskömmliche Mieten in die Höhe schießen. Das widerspricht den kommunalen Zielen. Stuttgart beißt deshalb jetzt in den sauren Apfel der teuren finanziellen Stützung. *Von Oliver Schmale, Stuttgart*

gen in akute finanzielle Schwierigkeiten. In einigen Regionen Deutschlands wird derzeit den Angaben zufolge mit Heizkostensteigerungen um 200 bis 300 Prozent gerechnet. „Wohnungsunternehmen sowie ihre Mieter im ländlichen Raum treffen die Preissprünge besonders hart. Gerade kleinere Wohnungsgenossenschaften bringen diese Verdoppelungen und Verdreifachungen der Vorleistungen an den Rand der Insolvenz.“

Vor dem Hintergrund der angespannten Situation hat die Bundesregierung nun ein Härtefallprogramm aufgelegt. Das bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau angesiedelte Programm verspricht die Risikoübernahme eines Kreditbetrags von 500.000 bis zu 10 Millionen Euro. Die Darlehen werden zu 80 Prozent vom Bund abgesichert. Nun komme es darauf an, dass die Landesförderinstitute zugunsten der sozial orientierten Wohnungsunternehmen und ihren Mietern handeln und bei der Umsetzung des Härtefallprogramms weder Bearbeitungsgebühren noch Zinsen erheben, fordert Gedaschko und mahnt generell eine bessere Förderung beim Neubau an. Die

Wohnungsunternehmen wollten den Menschen in Deutschland bezahlbaren Wohnraum bieten. Das sei allerdings unter den aktuellen Rahmenbedingungen schlicht unmöglich. „Die Durchschnittsmiete unserer Unternehmen liegt derzeit bei 6,09 Euro. Es kann nicht unser Ziel sein, Wohnungen mit Kaltmieten ab 16 Euro zu bauen. Das wären aber die Mieten, die bei den aktuellen Rahmenbedingungen notwendig wären, um die Kosten zu decken. Das geht aber komplett an der Gesellschaft vorbei.“

„Um sechs Uhr gibt es ein böses Erwachen“

Der angespannte Wohnungsmarkt wird nach Ansicht der Immobilienbranche absehbar über Jahre in einer Krise stecken. Beim Wohnungsbau sei es „nicht mehr kurz vor zwölf, und es ist auch nicht zwölf. Es ist irgendwie so was wie Viertel nach drei, und um sechs gibt’s ein ganz schlimmes Erwachen“, so Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien-Ausschusses (ZIA). Der Branchenverband geht davon aus, dass 2025 rund 700.000 Wohnungen fehlen werden. Das

seien umgerechnet alle Wohnungen, die es derzeit in Bremen und dem Saarland gebe, sagt Mattner. Laut ihm liegen die Finanzierungszinsen höher als die zu erwartenden Renditen. Wer baue, zahle also drauf.

RECHTECK



Wohnraummietrecht darf nicht umgangen werden

Ob ein Wohn- oder Gewerberaummietverhältnis vorliegt, bestimmt sich nicht nach der Bezeichnung des Mietvertrags, sondern nach dem Willen der Parteien. Dient die Mietsache der Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Mieters oder seiner Familie, liegt keine gewerbliche Nutzung vor, sondern ein Wohnraummietverhältnis. Hier klagte ein Mieter auf Rückzahlung der Mietkaution. Den als Gewerberaummietvertrag bezeichneten Vertrag hatte er in der Absicht geschlossen, die angemietete Wohnung seinem Sohn für eine Wohngemeinschaft zu überlassen, womit der Vermieter einverstanden war. Dies stelle keine gewerbliche Weitervermietung dar, entschied das Gericht und gab dem Kläger recht. Es handele sich um ein Wohnraummietverhältnis, aus dem ein Anspruch auf Rückzahlung der Kautions folge. Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 23. Januar 2023. Az. 49 C 277/22.

Verkürzte Räumungsfrist

Erght gegen einen Mieter von Wohnraum ein Räumungsurteil, so kann das Gericht eine angemessene Frist zur Räumung festsetzen. Während der Dauer dieser Räumungsfrist hat der Mieter dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung zu zahlen. Zahlt er diese nicht, so kann das Gericht die Räumungsfrist auf Antrag des Vermieters verkürzen. Einem zur Räumung verurteilten Mieter war im März 2022 vom Gericht eine Räumungsfrist gewährt worden. In der Folgezeit zahlte er die geschuldete Entschädigung nur unregelmäßig und schließlich gar nicht mehr. Auf Antrag des Vermieters entschied das Gericht, dass eine Verkürzung der Räumungsfrist geboten sei. Dies gelte auch in einem Gebiet mit

angespanntem Wohnungsmarkt. Amtsgericht Wedding, Beschluss vom 4. August 2022. Az. 19b C 98/20.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge, Hannover

Berufung auf Grenzabstand

Ein Nachbar kann gegen ein Bauvorhaben vorgehen und sich darauf berufen, dass dieses gegen bauordnungsrechtliche Vorgaben über Grenzabstände verstößt. Dies gilt grundsätzlich auch, wenn der Nachbar selbst bis an die Grundstücksgrenze gebaut hat. Entscheidend ist, ob seine Grenzbebauung rechtmäßig ist. Ein Nachbar beantragte ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen ein Mehrfamilienhaus. Er berief sich auf eine Unterschreitung der Grenzabstände, obwohl sein eigenes Grundstück bis zur Grenze bebaut ist – ohne Erfolg. Zwar sei seine eigene Grenzbebauung rechtmäßig, sodass er sich auf die Abstandsvorschriften berufen könne. Das Gericht befand aber vorläufig im Eilrechtsschutz, dass das Vorhaben des Nachbarn mit dem geltenden Bebauungsplan vereinbar sei, und wies den Antrag ab. Oberverwaltungsgericht Bremen, Beschluss vom 23. Februar 2023. Az. 1 B 319/22.

Voraussetzung der Fälligkeit

Die Fälligkeit der Vergütung aus einem Bauvertrag darf nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Auftragnehmer Unbedenklichkeitsbescheinigungen vorlegt. Enthält ein Bauvertrag eine solche Klausel, ist diese unwirksam, da sie den Auftragnehmer unangemessen benachteiligt. Ein Unternehmer klagte auf Zahlung des restlichen Werklohns, nachdem der Auftraggeber diese verweigert hatte und sich auf eine fehlende Unbedenklichkeitsbescheinigung berief. Der Bauvertrag enthielt eine Klausel, nach der bereits bei einer fehlenden Bescheinigung die Vergütung nicht fällig werde. Diese befand das Gericht im Berufungsverfahren für unwirksam und sprach dem Kläger den Zahlungsanspruch zu. Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 15. Dezember 2022. Az. 21 U 30/22.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge, Hannover

Am Ende eines schmerzhaften Prozesses

Japans Wohnungsmärkte bieten wieder Chancen / *Von Markus Gotzi, Köln*

Hohe Zinsen, teure Baukosten, Wartezeiten im Handwerk – die Wohnungsmärkte in Deutschland haben für Projektentwickler und Investoren an Attraktivität verloren. Die Transaktionen gingen 2022 nach einer Analyse von Savills um rund 53 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück. International kann die Assetklasse Wohnen aber weiterhin überzeugen. Daher schauen manche Investoren weit über die deutschen Grenzen hinaus. Bis nach Japan. Dabei müssen sie jedoch bestimmte Eigenarten beachten.

Die japanische Hauptstadt Tokio bildet mit der Nachbargemeinde Yokohama die größte Metropolregion der Welt. Hier lebten 2021 mehr als 39 Millionen Menschen und damit rund 4750 Einwohner pro Quadratmeter. Logisch, dass sich die Mieter in dem Gedränge mit vergleichsweise überschaubarem Wohnraum zufriedengeben müssen. Eine Internetseite mit Tipps zum Leben in Japan gibt das Standardmaß für ein Zimmer mit 8,67 Quadratmetern an. So können die Bewohner gar nicht anders, als die Tipps der japanischen Aufräum-Queen Marie Kondo zu beachten. Sie hat zum Beispiel eine spezielle Faltechnik entwickelt, um mehr als einen Kimono auf engem Raum zu verstauen.

Das schreckt internationale Investoren nicht ab. BNP Paribas Real Estate arbeitet an einem Fonds nach Luxemburger Recht und strebt in den kommenden Wochen das erste Closing an. Partner vor Ort ist die japanische Bank SMTB. „Wir schätzen die Wohnungsmärkte in Japan als relevant für unsere Kunden ein. Vor allem der Großraum Tokio weist günstige Fundamentaldaten auf und eignet sich sehr gut zur Risikodiversifizierung“, sagt Claus Thomas, in der Geschäftsführung von BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany als Chief Customer Officer für die Kunden verantwort-

lich. Er weist darauf hin, dass die Pandemie die Wohnungsmärkte auch in Japan verändert hat. Homeoffice sei in Tokio und den anderen Metropolen des Landes ein wichtiges Thema geworden. „Die Aufteilung neuer Wohnungen erlaubt das Arbeiten trotz kleiner Flächen. Die Zimmer können beispielsweise mit Schiebetüren unterteilt werden“, berichtet Thomas Kotyba, Leiter Research and Strategy von BNP Paribas Real Estate.

Nachhaltigkeit wird die Immobilienwirtschaft in Japan künftig ebenfalls stärker beeinflussen. Von 2030 an müssen alle neuen Wohngebäude aus Nullemissionshäusern errichtet werden. „Die höheren Nachhaltigkeitsstandards bedienen den wachsenden Wunsch der Bevölkerung nach mehr Umweltschutz und Kosteneffizienz beim Energieverbrauch“, so Researcher Kotyba. Doch die Vorgaben für Neubauten beschränken sich nicht nur auf die Nachhaltigkeit. Wer in Japan baut, muss beachten, dass dort häufig die Erde bebaut. Wie katastrophal die Auswirkungen einer solchen Naturkatastrophe sein können, hat sich kürzlich in der Türkei und in Syrien gezeigt. „Die Gebäude in Japan sind in der Regel stabiler errichtet als in Deutschland und Europa. Mit dicken Betonpfeilern und Stützen. Das erhöht natürlich die graue Emission beim Bau von Immobilien und Autobahnen“, weiß Claus Thomas.

Unabhängig von solchen Notwendigkeiten weist der japanische Wohnungsmarkt besondere strukturelle Eigenschaften zum Vorteil der Investoren aus, beispielsweise ein soziales Sicherungssystem. So sind die Mietverträge mit einer obligatorischen Ausfallversicherung ausgestattet. Gerät der Mieter in Verzug, springt die Versicherung ein.

Stand Japan früher für Mondpreise auf dem Immobilienmarkt, hat sich die Situation grundlegend geändert. Seit dem

Platzen der Blase Anfang der Neunzigerjahre sind Arbeitskräfte und Grundstücke deutlich günstiger geworden. Das belegt auch der kürzlich aktualisierte Big-Mac-Index des „Economist“. Der Burger ist zum internationalen Vergleichsmaßstab geworden, weil er nicht nur die Kosten seiner Zutaten wie Getreide und Rindfleisch erfasst, sondern außerdem indirekte Faktoren wie Mieten und die Kosten für Arbeit.

Verglichen mit den USA oder der Eurozone beträgt der japanische Burgerabatt inzwischen rund 40 Prozent. „Japans Arbeitnehmer tragen die Hauptlast der Anpassungskosten auf dem langen Weg zur Wiedererlangung der globalen Wettbewerbsfähigkeit. Jetzt scheint dieser schmerzhafteste Prozess langsam ein Ende zu finden, sodass sich die Lohnanpassungen im Einklang mit ihren Mitbewerbern normalisieren können“, sagt Katrin Löhken, Economist Japan bei der DWS, einem Vermögensverwalter unter dem Dach der Deutschen Bank.

Wirtschaftliche Argumente, die auch andere Asset-Manager überzeugen, Patricia zum Beispiel unterhält sieben Büros in der asiatisch-pazifischen Region, davon eines in Japan. Seit 2019 hat das Unternehmen für den Fonds „Patrizia Japan“ unter anderem zwei Wohnanlagen in Tokio und eine in Osaka gekauft. „Japan ist dank der Größe seines Immobiliensektors, der politischen Stabilität und der starken Wirtschaft ein sehr attraktiver Markt“, sagt Wolfgang Egger, CEO der Patrizia. Die Pläne sind ambitioniert. Bis 2027 möchte Patrizia in Japan Assets unter Management im Volumen von 300 Milliarden Yen verwalten, umgerechnet gut 2 Milliarden Euro. Dabei will sich das Unternehmen nicht auf Wohnungen beschränken, sondern außerdem Bürogebäude, Logistikimmobilien und Hotels erwerben.

Immobilienmarkt

Gestalten und schalten Sie Ihre Anzeige ganz einfach online: [immobiliemarkt.faz.net](https://www.immobiliemarkt.faz.net)

Int. Immobilien Angebote	Gewerbeimmobilien Angebote	Mietmarkt
Zu verkaufen Für Privat od. Business, Fly-in top Wilderness Resort Nord-West Kanada Kontakt: mhpmail2@gmail.com	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Gewerbestandort in Doberlug-Kirchhain mit Gleisanschluss 03253 Doberlug-Kirchhain Torgauer Straße Grundstücksgröße: 199.713 m² Nutzfläche: 10.762 m² Kaufpreisvorstellung: 700.000 € Gewerbegrundstück (ehem. Heizhaus) in Doberlug-Kirchhain 03253 Doberlug-Kirchhain Torgauer Straße 89 Grundstücksgröße: 24.086 m² Nutzfläche: 453 m² Kaufpreisvorstellung: 300.000 € Exposé auf www.bundesimmobilien.de oder bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Verkaufsteam Cottbus Karl-Liebknecht-Str. 36 · 03046 Cottbus Heike Lippmann, +49 355 3574-213 www.bundesimmobilien.de	Altötting – 1a-Lage Gewerbeobjekt direkt an der Stiftskirche Gut eingeführtes Cafe mit Backstube, Gastküche etc. und Betriebswohnung Gewerbefläche ca. 595 m² Wohnfläche ca. 171 m² Nach Absprache frei. Verkaufspreis auf Anfrage Immobilien-Saller ☎ 0171-3582597 / info@immobilien-saller.de Wir verkaufen 2 Handelsimmobilien (Discounter) großflächig VK mit 1.000 m² im Raum Brandenburg mit Baujahr 2022 und 2023. Mietverträge sind über 15 Jahre bzw. Optionen zur Verlängerung vorhanden. Beide Objekte können sofort beurkundet werden. Verkauf direkt über den Eigentümer unter ☎ 0170/8328 513 Weitere Angebote Grundstück Scharbeutz 2.452 m² mit Altbestand zur Bebauung Bei Interesse bitte email an: benix.todsen@falkensteg.com
ARCHITECTENVILLA in Seenahe LUGANER SEE / Italien unverbaubar, ruhige Südlage, Garage, Wfl. ca. 208m², Grund ca. 840m² € 1.000.000 Bayer Immobilien GmbH ☎ 07346-3071199, www.bayerimmobilien.de	Hotels zur Pacht oder zum Kauf gesucht Wir suchen für bekannte Hotelketten sowie für bonitätsstarke Investoren Hotels ab 50-300 Zimmer zur Pacht oder zum Kauf. Ihr Angebot bitte an: Bill Immo Hospitality GmbH, Hotel Immobilien Management Tel. 0761/88 14 22 00, Fax: 88 14 22 08 E-Mail: info@bill-immohospitality.com , www.bill-immohospitality.com	Wohn- und Gewerbeobjekte Gesuche HALLO FRANKFURT Familie sucht Wohnung oder Haus zur Miete mit fünf bis sechs Zimmern in Frankfurt. Bevorzugte Stadtteile: Nordend, Westend, Ostend, Sachsenhausen, Bornheim, Dornbusch, Eschersheim. Vier Kinder, sichere Jobs, ohne Haustiere, Nichtraucher. Kontakt: 0160-4720126



Taube über dem Kanzeltalar in der Dorfkirche im thüringischen Bettenhausen. Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: www.dieganze-geschichte.de. Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

HIMMELSBOTEN, VON UNS GERETTET.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe!

Spendenkonto
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE 3303, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de



DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.