

Handelsblatt print: Heft 207/2023 vom 26.10.2023, S. 4 / Specials

ROLF BUCH

"Die Mieten werden noch anziehen"

Der Vorstandschef des größten deutschen Wohnkonzerns Vonovia spricht über die Mechanik der Mietspiegel, die schwierige Lage am Immobilienmarkt und darüber, wann der Dax-Konzern wieder in den Neubau einsteigt.

Herr Buch, in Berlin registrierte eine Wohnungsgesellschaft gerade 43.000 Bewerber auf 288 Wohnungen - und das in 30 Minuten. Haben Sie ähnliche Erlebnisse in letzter Zeit?

Ja, absolut. Wir müssen vergebene Wohnungen sehr schnell wieder aus dem Angebot löschen, weil wir der Flut von Anfragen kaum Herr werden. Es gibt Wohnungssuchende, die schreiben uns direkt um Mitternacht an, sobald eine Anzeige geschaltet wird. Daran sehen Sie, wie dringend wir den Neubau benötigen.

Vor allem Mieter bekommen die neue Wohnraumnot zu spüren. Wird sich der Mietanstieg in den nächsten Quartalen noch beschleunigen?

Lassen Sie mich die Mechanik erläutern: Die inzwischen höheren Neuvertragsmieten fließen aufgrund des Mietspiegelbetrachtungszeitraums gedämpft und mit Zeitverzug in die Mietspiegel ein. Dies wird auch dazu führen, dass die Mieten noch anziehen, selbst wenn die Inflation wieder runtergeht.

Das heißt, er wird sich beschleunigen?

Die Mechanik habe ich ja gerade erläutert.

Der zweitgrößte deutsche Immobilienkonzern LEG hat angekündigt, die Mieten so stark wie regulatorisch möglich anzuheben. Werden Sie diesem Beispiel folgen?

Erst einmal haben wir unser eigenes Geschäftsmodell und orientieren uns nicht in erster Linie am Wettbewerb. Zur Mietentwicklung: Wir halten uns an den jeweiligen Mietspiegel und achten dabei auf eine soziale Ausgewogenheit. Zudem haben wir ein umfangreiches Härtefallmanagement. Jeder, der ein Problem mit einer Mieterhöhung hat, soll sich bei uns melden - und dann finden wir eine Lösung.

In Städten und Gemeinden mit angespannter Wohnsituation dürfen Sie innerhalb von drei Jahren die Miete um 15 Prozent erhöhen. Worauf müssen sich die rund eine Million Vonovia-Mieter in Deutschland einstellen?

Das lässt sich nicht generell sagen.

Was können Sie denn sagen?

Dass dies abhängt von dem Wohnort, dem dort gültigen Mietspiegel und der individuellen Mietsituation.

Mit der Entscheidung, keine Neubauten mehr zu starten, trägt auch Vonovia zum Problem am Wohnungsmarkt bei. Bundeskanzler Olaf Scholz betonte zuletzt, dass früher auch bei 9,5 Prozent Zinsen gebaut wurde. Machen Sie es sich nicht zu einfach, nur auf die Umstände zu verweisen?

Nein, weil auch wir die Betriebswirtschaft nicht aushebeln können. Ein Neubau ist derzeit nicht kostendeckend möglich, keine Bank finanziert das. Die Kosten für Grundstücke und Bau sind in den vergangenen Jahren vor allem durch politische Auflagen von 3000 auf 5000 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Gleichzeitig haben wir einen rasanten Anstieg der Zinsen gesehen, der deutlich höher als der Anstieg der Mieten ausfällt. Damit müssten Neubau-Mieten heute rechnerisch bei 20 Euro pro Quadratmeter liegen, um überhaupt die Kosten zu decken. Das können die wenigsten bezahlen. Das ist kein Vonovia-Problem, das betrifft die ganze Branche. Bundeskanzler Scholz spricht bei seinem Verweis auf die höheren Zinsen in der Vergangenheit von einer Zeit, als Bauland noch günstig war und die Standards, die das Bauen teuer machen, viel niedriger.

Was muss denn passieren, dass Sie wieder mit dem Neubau anfangen?

Mein Vorschlag lautet, dass nach dem Vorbild Frankreichs für den Wohnungsbau ein gestaffeltes KfW-Programm aufgelegt wird, das im ersten Jahr beispielsweise mit zwei Prozent Zinsen beginnt und sich erst langsam auf das aktuelle Niveau

schraubt. Diese Förderung muss dann von einer möglichst breiten politischen Mehrheit getragen werden, damit das nicht nach ein paar Jahren gleich wieder verändert wird. Außerdem brauchen wir eine Debatte darüber, ob wirklich jeder durch die Mietpreisbremse geschützt werden soll. Also zum Beispiel, ob auch ein Rolf Buch verbilligte Mieten bekommen muss oder ob seine höhere Miete nicht für einen besseren Zweck verwendet werden könnte. Zudem müssten die Baustandards und -auflagen reduziert und das modulare Bauen verstärkt werden. Dieses Paket würde dazu beitragen, das Problem zu lösen - und dann können wir schnell wieder bauen und Entspannung auf dem Wohnungsmarkt schaffen.

Ohne unhöflich zu sein, das kann doch nicht die Lösung sein, vor allem Staatsgelder zu fordern ...

Wir brauchen eine umfassende Lösung und vor allem stabile Förderbedingungen, mit denen alle, die bauen, langfristig planen können. In meiner Analyse sind Staatsgelder und Subventionen nicht enthalten.

Aber KfW-Förderung ist Staatsgeld.

Die KfW ist eine Förderbank, es ist also ihre Aufgabe, die nachhaltige Veränderung des Landes zu unterstützen. Und sie tut es ja auch zum Beispiel schon beim Wohneigentum für Familien. Insofern ist die KfW nur ein Teil einer umfassenderen Lösung. Ich weiß, es gibt Leute, die nur Staatsgelder fordern, aber dazu gehöre ich nicht. Es ist klar, dass die Regierung dieses Geld nicht hat.

Klingt nicht so, als wenn Sie nächstes Jahr schon wieder mit dem Neubau starten.

Wir haben die Pläne für neue Projekte in der Schublade, aber wenn die Lage so bleibt wie jetzt, sehe ich keine Chance, dass wir wieder mit neuen Baustellen starten. Wir können keine Wohnungen bauen, die sich später nicht vermieten oder verkaufen lassen. Wir sind bereit, sofort loszulegen. Das ist unser Geschäft. Wir können aber erst dann wieder bauen, wenn wir faktisch auch das zurückbekommen, was wir investieren.

Die jüngst in Berlin beschlossenen neuen Maßnahmen der Bundesregierung, um den Wohnungsbau anzukurbeln, reichen Ihnen also nicht aus?

In dem Programm stecken einige sehr gute Punkte und diese werden auch helfen, vor allem um Heizungsmodernisierungen oder den Einbau von Wärmepumpen zu beschleunigen. Aber das ist nicht der notwendige Doppel-Wumms für den Wohnungsbau, um der Lage entschieden zu begegnen.

Die Bundesregierung hatte sich ursprünglich das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr gesetzt. Wie weit darunter werden wir landen?

Ich gehe davon aus, dass es unter den aktuellen Bedingungen 2024 noch weniger fertiggestellte Wohnungen werden als in diesem Jahr. Doch erst 2025 werden wir die Talsohle sehen, da werden wir in Deutschland wahrscheinlich deutlich unter die 200.000 neuen Wohnungen rutschen. Wenn wir noch länger warten, wird sich die Situation noch weiter verschärfen. Denn dann stehen die Bauarbeiter nicht mehr zur Verfügung, die von den Baufirmen wegen leerer Auftragsbücher entlassen werden. Deshalb brauchen wir jetzt wirklich den gemeinsamen Kraftakt.

Wie viel gesellschaftlicher Sprengstoff liegt darin?

Dieses Thema betrifft alle Generationen. Was mich besonders umtreibt: Es kann nicht sein, dass unsere Gesellschaft ihr Aufstiegsversprechen an die junge Generation nicht mehr erfüllen kann. Früher wurde gesagt: Wenn du gut in der Schule und fleißig bist, kannst du ein selbstbestimmtes Leben führen - auch mit einer eigenen Wohnung. Heute ist es für viele die bittere Realität, dass fleißig sein nicht bedeutet, dass es nach Studium oder Ausbildung für eine eigene Mietwohnung reicht. Heute bekommen junge Menschen häufig nur noch eine Wohnung zur Miete, wenn sie wohlhabende Eltern haben, die den Mietvertrag mit unterschreiben. Das hat Auswirkungen auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt und auf die Zukunftsfähigkeit unseres Landes.

Welchen Anteil hat die schwierige Lage am Immobilienmarkt am Erstarken der AfD?

Unzufriedenheit in der Gesellschaft spaltet, und ich sehe mit großer Sorge den schwindenden Zusammenhalt. Für den Wohnungsmarkt in Deutschland gibt es aber immer noch die Chance, dass wir Londoner Verhältnisse verhindern können.

Wärmewende, Inflation und die hohen Finanzierungskosten lassen die Preise für Immobilien in Deutschland seit Monaten abrutschen. Wie lange werden die Preise noch fallen?

Es mehren sich die Stimmen, dass wir beim Abwärtstrend in der Nähe des Bodens angelangt sind. Vielleicht geht es jetzt noch ein paar Prozentpunkte runter, aber das ist letztendlich nicht entscheidend mit Blick auf die Stabilität unserer Bilanz. Da ist viel entscheidender, dass wir bestimmte Ratings halten können, und das haben uns die Ratingagenturen aktuell wieder bestätigt.

Viele Immobilienbesitzer interessiert aber vor allem eines: Steigen die Preise bald wieder?

Die Preise werden der Entwicklung der Mietspiegel folgen. Die Frage ist nur wann. Es ist schwierig, dass für das nächste Quartal vorherzusagen. Aber dass die Immobilienpreise in fünf Jahren höher sind als jetzt, insbesondere in den großen Städten, ist leicht vorherzusehen.

Ganz uneigennützig dürfte Ihre Prognose nicht sein. Vonovia ist dabei, für ein weiteres großes Immobilienpaket einen Joint-Venture-Partner zu suchen. Geht der Deal noch dieses Jahr über die Bühne?

Wir führen Gespräche, mehr kann ich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen.

Wie schwer sind gerade diese Gespräche und Verhandlungen?

Dass wir in einem schwierigen Markt sind, ist unstrittig. Wenn Käufer meinen, die Preise gehen runter, ist das ungünstig für die Verhandlungen. Dann ist es logisch, dass sich die Gespräche in die Länge ziehen. Wir sind durch unser sehr gutes Rating und die bisherigen Verkäufe aber in der glücklichen Lage, dass wir eine solide Verhandlungsposition haben. Es bewahrheitet sich jetzt, dass ein stabiles und großes Unternehmen Vorteile hat.

Viele Projektentwickler können das gerade nicht sagen. Sie haben mit der Buwog und einer Minderheitsbeteiligung von 40 Prozent an Quarterback große Entwickler im Unternehmen. Wie schwierig ist da die Lage?

Wir treiben neue Bauprojekte ja bis zum Baurecht weiter voran. Zudem profitiert die Buwog von der stabilen Bilanz der Vonovia. Das ist in diesem Fall ein riesiger Vorteil für die Buwog. Aber auch für die Menschen, die bei der Buwog kaufen, weil wir garantieren, die Wohnungen fertig zu bauen. Entwickler, die eine ähnlich starke Mutter im Hintergrund haben, werden durch diese Zeit kommen. Wer das nicht hat, droht in Schwierigkeiten zu geraten. Das ist nicht wünschenswert, weil dadurch das Thema Neubau noch weiter ins Stocken gerät.

Sprechen Sie diese Garantie auch für Quarterback aus?

Das gilt sicher auch für die Quarterback, wobei man mit 40 Prozent natürlich andere Einflussmöglichkeiten hat, als wenn man 100 Prozent besitzt. Wir haben aber ein großes Interesse daran, dass diese Beteiligung erfolgreich ist.

Wird sich die Krise am Entwicklermarkt fortsetzen?

Davon ist auszugehen. Wir sehen gerade viele Sachen nicht, die unter der Oberfläche passieren. Die werden erst in einer späteren Phase der Krise sichtbar werden.

Würden Sie als Privatperson gerade eine Wohnung bei einem Projektentwickler kaufen?

Ich würde mir sehr genau anschauen, wie dieser finanziell dasteht und welche Sicherheiten es gibt, dass eine Wohnung zu Ende gebaut wird. Es ist das Schlimmste, was Ihnen passieren kann, wenn Sie Eigentümer einer halb fertigen Wohnung sind und mit einem Konkursverwalter darüber diskutieren müssen, wie es weitergeht. Deshalb kann ich nur raten: Wenn Sie jetzt einen Neubau kaufen wollen, schauen Sie genau hin, von wem Sie kaufen. Und lassen Sie sich am besten noch eine Bankbürgschaft geben, dass Ihre Wohnung fertig gebaut wird. Das gilt übrigens auch, wenn Sie selbst bauen, also für Bauunternehmen.

Sortieren Sie da gerade auch Unternehmen aus?

Wir schauen sehr genau hin. Stellen Sie sich vor, Sie bauen mit einem Generalunternehmer ein Gebäude und der geht zwischendurch pleite. Das wollen wir unter allen Umständen vermeiden.

Herr Buch, vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellten Carsten Herz und Julian Trauthig.

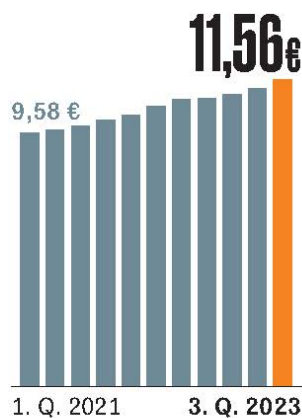
ZITATE FAKTEN MEINUNGEN

Neubau-Mieten müssten heute rechnerisch bei 20 Euro pro Quadratmeter liegen, um überhaupt die Kosten zu decken.

Vita Der Manager Der 58-jährige Rolf Buch studierte Maschinenbau und Betriebswirtschaft. 1991 begann er bei Bertelsmann zu arbeiten, ab 2008 war er Vorstandschef der Tochter Arvato und Vorstandsmitglied bei Bertelsmann selbst. 2013 wechselte er auf den Chefsessel der Immobilienfirma Deutsche Annington, die seit 2015 als Vonovia firmiert und durch Zukäufe stark gewachsen ist. Das Unternehmen Vonovia ist Europas größter Immobilienkonzern. Mit der Übernahme des Rivalen Deutsche Wohnen im Jahr 2021 entstand ein XXL-Vermieter mit rund 550.000 Wohnungen in Europa.

Miete in Neubauten

In Deutschland
Durchschnitt in Euro je m²



HANDELSBLATT Quelle: ImmoScout24

Handelsblatt Nr.207 vom 26.10.2023

© Handelsblatt MEDIA GROUP GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten.

Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

Immobilienbranche: Mietpreise - Durchschnitt in Euro je Quadratmeter nach ImmoScout24 1. Q.2021, 2. Q.2021, ..., 3. Q.2023 (MAR / GEL / Grafik)

Herz, Carsten
Trauthig, Julian


Quelle:	Handelsblatt print: Heft 207/2023 vom 26.10.2023, S. 4
Ressort:	Specials
Branche:	BAU-03 Bauwirtschaft BAU-03-04 Hochbau & Tiefbau P1500 BAU-03-04-04 Wohnungsbau P1520 BAU-08-07 Wohnungsvermieter P6513
Dokumentnummer:	CDE9BB3C-6F57-42DC-8BBA-4AFE5CEAF765

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://archiv.handelsblatt.com/document/HB_CDE9BB3C-6F57-42DC-8BBA-4AFE5CEAF765%7CHBPM_CDE9BB3C-6F57-42

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH - Zum Erwerb weitergehender Rechte:

nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH