

Perspektiven Wohnungs- und Bauwirtschaft Dresden heute und in Zukunft

Arbeitskreis „Stadtgestalter Dresden“

Stadtgestalter Dresden

Vorbemerkung

Deutschlandweit und somit auch in Dresden besteht gegenüber der Branche hoher Veränderungsdruck: Gesellschaftspolitische Forderungen und Erwartungen, Knappheit bei Personal, Material und Grundstücken in Kombination mit den Folgen der zinslosen Geldmarktpolitik sind wie in ganz Deutschland an Dresden nicht spurlos vorbeigegangen.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen in Europa (extrem gestiegene Kosten seit Ende 2021, Krieg in der Ukraine, Inflation, hohe Unsicherheit Energieversorgung) verstärkt sich der Druck:

- auf **professionelle Marktteilnehmer**,
- auf **öffentliche Marktteilnehmer** (kommunaler Wohnungsbau etc.)
- auf **private** Bauherren,
- **Mieter**.

Die letzten Jahre

Ein hoher Anlage- und Investitionsdruck führte in den letzten Jahren zu einer Bereitschaft, Kaufpreise zu zahlen, die nicht wirtschaftlich sind – nicht selten bei nahezu Nullrendite. Aus der Vergangenheit bekannte Marktschwankungen und daraus resultierende langfristigen Risiken wurden in den letzten Jahren ausgeblendet. Zwar bedeutete dies für die Marktteilnehmer volle Auftragsbücher, allerdings führten eine hohe Nachfrage bzw. der Marktdruck zu massiven Kostensteigerungen, insbesondere bei Grundstückspreisen und Baukosten.

Beschreibung Kostenexplosion

In der Öffentlichkeit allgemein bekannt sind **aktuelle Kostenexplosionen** bei Baugrunderwerb und Baukosten. Dazu kommt eine **150%ige Zinsanhebung** bei Baugeld innerhalb des letzten Vierteljahres.

Der Dresdner Immobilienmarkt wurde und wird von Anlegern dominiert. Es ist eine Quote von mindestens 80% Mietwohnungsbau durch Anleger anzunehmen.

Hinzu kommt das Durcheinander bei der KfW-Förderung Anfang 2022 bzw. die **wegfallende Förderung** (KfW im Neubau). Zusätzlich hat die Sächsische Staatsregierung erst kürzlich die **Grunderwerbsteuer ab 2023** deutlich **erhöht**.

Bei einer inflationsausgleichenden Eigenkapitalrendite in Höhe von fünf Prozent errechnet sich derzeit die Erfordernis einer Kaltmiete von fast 18 Euro.

Dresden, 7. Juli 2022

Stadtgestalter Dresden

Fazit: Käufer bzw. Interessenten aus dem Großraum Dresden können die Immobilien schlichtweg nicht mehr bezahlen. Ein Markteinbruch ist in Dresden zu erwarten. Eine Abwanderung in die umliegende Region mit bezahlbaren Grundstückspreisen und schnelleren Genehmigungsverfahren ist heute bereits feststellbar.

Wohneigentum vs. Miete

Die Bildung von Wohnungseigentum wurde in den Jahren mit Zinssätzen von nur 1 % politisch kaum genutzt. Das Einstiegsalter in die Schaffung von Wohnungseigentum steigt seit Jahrzehnten. Gleichzeitig gibt es für Menschen mit Durchschnittseinkommen immer weniger Möglichkeiten, Wohneigentum zu schaffen. Der Prozentsatz jener, die in der eigenen Immobilie leben stagniert auf niedrigstem Niveau und dies, obwohl die Notwendigkeit bei Betrachtung der Alterspyramide und im europäischen Vergleich bekannt ist. Die Dresdner Bevölkerungszahl stagniert seit drei Jahren.

Unabhängig hiervon erschweren Verordnungen, Richtlinien und Normen das schnelle und kostengünstige Bauen. Die Genehmigungszeiträume haben sich in den letzten Jahren weiter verlängert.

Folgen für Dresden

Die hier genannten Sachverhalte sind bekannt und nichts grundsätzlich Neues. Bezogen auf den Immobilienstandort Dresden sieht die Zukunft alles andere als rosig aus.

- Die Vertriebsumsatz ist eingeknickt.
- In laufenden Bauvorhaben werden die erwarteten Gewinne insbesondere wegen steigender Baukosten und Bauverzögerungen vermindert. Kein Umsatz – keine Gewinne – keine Steuereinnahmen für die Kommune.
- Dramatische Umsatzrückgänge in den nächsten Jahren sind zu erwarten. Kalkulationen für neue Projekte sind trotz jahrzehntelanger Erfahrung zurzeit nicht belastbar erstellbar.
- Ein Fragezeichen steht über den Köpfen der Branche.
- Aus Sicht der Stadtgestalter Dresden dürften diese Fragezeichen auch bei großen Marktteilnehmern bzw. größeren Bestandshaltern (Wohnungsgenossenschaften, große Vermieter) bestehen.

Dresden, 7. Juli 2022

Stadtgestalter Dresden

Fazit: Mit Blick auf die o.g. Aspekte ist davon auszugehen, dass es in den nächsten Jahren in Dresden kaum zu nennenswerten Neubauprojekten kommen wird, besonders im unteren und mittleren Bausegment.

Perspektive der Dresdner Branche

In Dresden aktive Investoren und Anleger üben sich nunmehr in Zurückhaltung in der Ankündigung von Projektstarts. Auch für sie ist die Marktentwicklung in Dresden nicht eindeutig oder annähernd vorhersehbar. Eine allgemeine Wartehaltung macht sich bei externen Projektentwicklern, die mit ihrem Engagement den Markt dominiert haben, breit.

Die regionalen Entwickler und Bauträger kennen den Markt zum großen Teil seit 30 Jahren und haben vergleichbare Marktzustände in den Jahren 2000 bis 2009 erfahren.

Ihre Sorgen sind dieselben wie die der großen externen Projektentwickler. Auch das von ihnen bediente Marktsegment des Wohneigentums bricht weg, belastet durch hohe Preise und hohe Zinsen, aktuell im unteren und mittleren Preissegment. Das betrifft insbesondere den Normalverdiener, dessen Traum des Wohnens in der eigenen Immobilie immer unerreichbarer scheint. Drückten bisher die durch Kreditinstitute vorgegebenen Eigenkapitalanteile, kommen nun unbezahlbare m²-Preise, höhere Zinsen und das späte Eintrittsalter in die Investition bei niedrigeren Tilgungsanteilen hinzu. Der Exklusivmarkt ist in Dresden überschaubar, ein großer Teil des vorhandenen Kapitals wurde während der Niedrigzinsphase investiert.

Fazit: Die regionalen Entwickler und Bauträger agieren aktuell zurückhaltend bis passiv. Der normale Wohnungsneubau hat unter den gegebenen Umständen keinerlei Zukunft, denn: Niemand kann sich die derzeitigen Kaufpreise oder Neubaumieten langfristig leisten.

Zeitgleich kommen zunehmende Hürden hinzu. Jetzt, zu einem Zeitpunkt beginnender Stagnation, kommen Forderungen nach Erstellung preisgebundenen Wohnraums oder nach Auflagen für Nachhaltigkeit im Bauen. **Beide Anliegen sind berechtigt und zeitgemäß, doch sie belasten die Branche zusätzlich.** Die gebotene zügige Umsetzung ist infrage zu stellen.

Dresden, 7. Juli 2022

Stadtgestalter Dresden

Fazit: Es besteht ein Zielkonflikt zwischen der Errichtung preiswerten und zugleich nachhaltigem Wohnraum sowie der Stagnation aufgrund Kostenexplosion. Eine Auflösung dieses Zielkonflikts ist nicht erkennbar.

Weiter steht der regionalen Branche ein Generationswechsel bevor. Der wesentliche Teil ist seit dreißig Jahren aktiv und steht einem Paradigmenwechsel nicht negativ gegenüber, aber: Dies wird als Aufgabe für die nachfolgende Generation verstanden, da es eine vollständige Neuorientierung der erfahrenen und in der Vergangenheit bewältigten Systeme bedeutet.

Erwartungen an Politik und Verwaltung

Es werden Erwartungen an die regionale Politik und Verwaltung formuliert und eine Veränderungsbereitschaft auch in den dortigen Strukturen erwartet. Der angeschobene Dialog ist der erste Schritt in die Richtung eines gemeinsamen Handelns, um die zukünftigen Aufgaben zu bewältigen.

Was können Stadt Dresden und Stadtgestalter bzw. Branche gemeinsam tun?

Einiges. Allein der laufende Dialog und die dort angestrebten Veränderungen würden zu einer ersten Erleichterung führen. Des Weiteren sehen wir folgende Möglichkeiten der Verbesserung:

- 1. Gemeinsamer Einsatz** von Stadt Dresden und Branche beim Freistaat Sachsen für eine deutlichere, auskömmliche **Erhöhung der Förderung** für gefördertem Wohnbau
- 2. Gemeinsamer Einsatz** beim Freistaat Sachsen für die Herausgabe **wohnungsbaugebundener Bürgschaften** (gegenüber Finanzierungsinstituten) für Eigennutzer bei zu geringem Eigenkapital
- 3. Raschere, klare und konstruktive Genehmigungsverfahren**, pragmatisches, zielorientiertes Handeln der Verwaltung, Einführung von Ausnahmeregelungen (z.B. Stellplatzsatzung, Anforderungen an soz. Wohnungsbau) und zeitlich begrenzte Aussetzungsverfahren mit Überprüfung z.B. nach 1 Jahr (Vorlage Brandschutzprüfberichte erst im Genehmigungsverfahren etc.)

Dresden, 7. Juli 2022

Stadtgestalter Dresden

4. **Stoppen** der **Abwanderung** bzw. **Unterstützung** von **Zuzug** nach Dresden, z.B. durch Baulandzurverfügungstellung mit Erbbaurecht
5. **Mehr Flächen:** Landeshauptstadt Dresden erwirbt in Dresden Flächen z.B. von der Deutschen Bahn, widmet diese dem Wohnungsbau und stellt diese den lokalen Bauträgern zu Verfügung. Hierbei handelt es sich natürlich um eine a) haushälterische Ausgabe (und somit politische Entscheidung), zugleich aber b) (politische) Investition. Zudem würden c) dann auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Für eine kooperative Zusammenarbeit bieten sich die Stadtgestalter Dresden ausdrücklich an.

Dresden, 7. Juli 2022