

Bezahlbarer Wohnraum ist nicht mehr rentabel

HOCHTAUNUS Baugenossenschaften verzichten auf neue Projekte – Zinsen haben sich fast vervierfacht

VON ANKE HILLEBRECHT

Deutschlands größtes Wohnungsbaunternehmen Vonovia legt seine Planungen für 60.000 Wohnungen wegen hoher Kosten auf Eis – und das, obwohl laut Verbänden eine Million Wohnungen fehlen. „Die Lage für Mieter in Hessen ist bereits jetzt bedrohlich“, so Eva-Maria Winkelmann, Verbandsdirektorin des Deutschen Mieterbundes Hessen. Weil immer weniger Privatleute ein eigenes Haus finanzieren können, drängen noch mehr Menschen auf den ohnehin angespannten Mietmarkt.

Doch tatsächlich werden deutschlandweit derzeit so wenige Domizile gebaut wie seit Langem nicht. Bereits ein Fünftel der Firmen im deutschen Wohnungsbau berichtet laut dem ifo-Institut von stornierten Projekten, spricht gar von einer Krise im deutschen Wohnungsbau, die sich weiter zuspitzt. Auch im Taunus sind die Wohnungsbaugenossenschaften äußerst zurückhaltend, wie eine Anfrage dieser Zeitung ergab.

„Der Anstieg der Baukosten, der als historisch bezeichnet werden kann, und die zeitgleich steigenden Zinsen, für Darlehen schaffen ein Umfeld, in dem Bauen mit dem Ziel, bezahlbare Wohnungen zu schaffen, so gut wie unmöglich ist“, sagt Birgit Welter, Vorständin der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft (OWG). Die Bauzinsen sind binnen kurzer Zeit von rund einem auf vier Prozent gestiegen – und weil die EZB den Leitzins weiter erhöht, können sie sogar noch steigen.

Die OWG baut derzeit vier Mehrfamilienhäuser mit 60 Wohnungen in der Friedensstraße 2–8 in Oberhöchststadt. Sie sollen Anfang 2024 bezugsfertig sein. 17 Millionen Euro investiert die OWG, die insgesamt 1704 Wohnungen besitzt, die meisten in Oberursel – dort aber sind derzeit nur Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. „Die nahezu Vervierfachung der Bauzinsen, im Zusammenspiel mit gestiegenen Baukosten, beschränken spürbar die Möglichkeiten, Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im gleichen Umfang wie bisher realisieren zu können“, heißt es im jüngsten Geschäftsbericht.

Auch bei der Hochtaunus Baugenossenschaft (Bad Homburg) weiß man noch nicht, was man in nächster Zeit noch bauen können. 2850 Domizile hat die „Hochtaunusbau“ im Bestand; im Juni hat sie zwei Häuser mit je acht Wohneinheiten im Baugebiet Hühnerstein in Ober-Erlenbach abgeschlossen; der-



Auf der Baustelle in der Friedensstraße in Oberhöchststadt erklang im Winter der Richtspruch. Die OWG hat dort 60 Wohnungen errichtet. FOTO: ÖP

zeit werden noch Häuser in der Jacobistraße aufgestockt, aber angesprochen auf 2024, sagt Vorstand Dr. Sven Groth: „Wir sind noch in der Rechenakrobatik.“

Die Solitäre am Hühnerstein könne die Hochtaunusbau „jetzt nicht mehr bauen“. Denn sie seien nicht mehr rentabel. Die Baukosten seien um 25 Prozent innerhalb von zwei Jahren gestiegen, hinzu komme die enorme Zinssteigerung. Die jetzigen Wohnungen könne man noch für 12 Euro pro Quadratmeter anbieten; hätte man den Generalunternehmer nicht schon vor dem Ukraine-Krieg ausgeschrieben, wären es inzwischen 16 Euro – oder 18 mit Grundstück. Die Genossenschaft, so Groth, müsse überlegen, ob sie künftig noch Wohnungen bauen könne, die ihre Zielgruppe – Feuerwehrleute, Krankenschwestern – bezahlen könne. „Aber irgendwann wird es auch ein neues Normal geben.“

Es gebe Unternehmen, so Groth, die den Neubau eingestellt haben und sich auf energetische Sanierungen konzentrierten – ein Bereich, der zurzeit gefragt ist, aber auch mit Preissteigerungen zu kämpfen hat,

zumal die Anforderungen für Förderkredite des Bundes auch weiter steigen, Stichwort KfW 40. „Man kann jeden Euro nur einmal ausgeben“, sagt Groth.

Sparen bei Schallschutz und Tiefgarage?

Dass es privaten Bauunternehmen nicht viel besser geht, ist auch am Rückgang der Baugenehmigungen abzulesen. In Bad Homburg etwa hardert gerade ein großer Player bei der Bebauung des alten Klinik-Geländes an der Urseler Straße mit diesem Vorhaben. Aus dem Rathaus heißt es, man merke zwar die Zurückhaltung der Investoren; die Zahl sei aber nicht so gravierend eingebrochen wie im Landesschnitt, wo mehr als 25 Prozent weniger Genehmigungen erteilt wurden.

„Bezahlbaren Wohnraum“, sagt auch Karsten Valentin, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis (Usingen, Bestand: 750), „kann man bei diesen Rahmenbedingungen überhaupt nicht schaffen.“ Deshalb warte man ab und entwickle kleinere Pro-



Derzeit letztes Projekt der Hochtaunus Baugenossenschaft: Aufstockung in der Jacobistraße Bad Homburg; ein Bild aus diesem Sommer. FOTO: HKO



Die Solitäre Am Hühnerstein (Ober-Erlenbach) wurden im Juni fertig. Ihr Bau wäre heute viel teurer. FOTO: HKO

jekte in Verbindung mit energetischer Sanierung. „Aber in den vergangenen Jahren haben wir bereits viele Bauvorschriften, knappes und daher teures Bauland. Birgit Welter wünscht sich „eine attraktive Wohnraumförderung, die sich an den steigenden Baukosten orientiert“. Auch findet sie, dass Grundstücke für bezahlbaren Wohnraum vergünstigt oder per Konzeptvergabe veräußert werden sollten. Dass die Grunderwerbssteuer auch dort, wo geförderter Wohnraum entstehen soll, sechs Prozent beträgt, hält sie für überdenkenswert.

Zum Thema Bauvorschriften nennt die OWG-Chefin das Beispiel Stellplatzsatzung, die bei Neubauten meist den Bau einer Tiefgarage notwendig macht. „Bei unserem Bauvorhaben in Oberhöchststadt machen die

Kosten für die Tiefgarage etwa die Hälfte der gesamten Rohbaukosten aus.“ Oder die Schallschutz-Vorgabe: Günstiger könnten Wohnungen auch werden, wenn man darin die Nachbarn stärker hört.

Demgegenüber steht die rege Bautätigkeit etwa des Projektentwicklers Eberhard Horn in Königstein. Sein Unternehmen realisiert gerade die Königsteiner Höfe sowie die Hauptverwaltung für einen Elektronikkonzern auf dem Mercedes-Gelände am Kreisel. Weil beide Großprojekte bereits 2021 entwickelt und verkauft worden sind, befindet er sich in einer ausgelasteten Situation bis 2025, so Horn. Dennoch rechne sich das Bauen von Wohnungen aktuell nicht – auch weil die Verkaufspreise für Wohnungen und Investitionsprojekte sinken.

In Hessen werden bis zum Jahr 2040 rund 360.000 weitere Wohnungen benötigt, heißt es. Ein Spannungsfeld, weiß OWG-Vorständin Welter: „Aus meiner Sicht birgt dies sozialen Zündstoff, denn die Menschen benötigen ein Zuhause, und das müssen sie sich auch leisten können.“