



## ■ AGENDA

**Deutsche Wohnungspolitik - ein Trauerspiel**

**Unser Asset Management durch die WR Wohnraum AG**

**Aktueller Status der Wohnportfolien im Überblick**

## ■ Deutsche Wohnungsbaupolitik - ein Trauerspiel

Bauen, bauen, bauen. Nur auf diese Weise können die Mieten sinken. Dieses Rezept der Bundesregierung geht leider nicht auf. Von der Zielsetzung 400.000 Wohnungen im Jahr ist man weit entfernt und eine Besserung ist nicht in Sicht. Und es kommt noch schlimmer: Wir gehen davon aus, dass sich die aktuellen Rahmenbedingungen weiter verschlechtern. Investoren im Bereich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum haben bereits eine Vollbremsung eingelegt.

Wenn es nicht so traurig wäre, müsste man über eine Empfehlung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung laut lachen: „Als weitere Empfehlungen gilt, dass vor der bauaufsichtlichen Einführung von nationalen und europäischen Normen und Regelwerken die betroffenen Verbände und Interessensvertretungen diese prüfen sollten. Hierbei können aufgrund der Anwendererfahrungen frühzeitig Folgen und Kosten neuer Regelungen zielsicherer bewertet werden.“



Diese Erkenntnis muss man sich auf der Zunge zergehen lassen. Leider hat das einen bitteren Nachgeschmack, insbesondere auf der Seite der Betroffenen. Diese Wohnungspolitik hat bereits tiefgreifende Konsequenzen. Die Neubaukosten inkl. aller Nebengeräusche bewegen sich auf € 5.000,00 pro Quadratmeter Wohnfläche zu. Das bedeutet Wohnungsmieten von mindestens € 18,00 pro Quadratmeter. Die breite Masse kann das nicht bezahlen.

Nun hat die Bundesregierung auskömmliche und verlässliche Fördermittel in erheblichem Umfang gestrichen. Auch längere KfW-Zinskonditionen sind auf dem Prüfstand. Das neue Rezept von Klara Geywitz ist nun, das Bauen billiger zu machen. Dies soll durch serielle Fertigung, Digitalisierung und den Einsatz von Robotik gelingen. Würden sich die Verantwortlichen mit Fachleuten unterhalten, wäre das eigentliche und entscheidende Problem bereits bekannt: Die bestehenden Bauvorschriften machen ein wirtschaftliches Bauen schlicht und ergreifend unmöglich.

Was uns sehr beruhigt ist die neuerliche Schaffung einer „Unabhängigen Stelle zur Folgekostenabklärung in Normungsprozessen“. Übrigens eine weitere Kommission, welche die Ergebnisse der letzten Kommission und die der vorletzten Kommission bereinigen soll.

Es gebe im Rahmen der Wohngeldreform „extrem viel Geld“ für den sozialen Wohnbau, lässt Frau Geywitz in der ARD verlautbaren. Wie sich die Umsetzung des für Sommer 2023 geplanten Konzepts der Wohngemeinnützigkeit auswirkt, bleibt abzuwarten.

Wir fordern eine realistische Sicht auf die aktuelle Sachlage: Wir brauchen definitiv mehr bezahlbaren Wohnraum. Nur baut derzeit kein Investor Wohnungen, welche zu einem realistischen Preis gemietet werden können.

Wir fordern von der Bundesregierung die zeitnahe Umsetzung eines Maßnahmenpakets wie folgt:

1. **Steuerliche Anreize: MwSt-Satz im sozialen Wohnungsbau auf 7 Prozent senken**
2. **Weitere Verschärfungen im Mietrecht nicht umsetzen, da nicht finanzierbar**
3. **Auskömmliche & verlässliche Förderung, längere KfW-Zinskonditionen**
4. **Fördergrundsatz: je höher die Förderung, desto länger die vergünstigte Vermietung**
5. **Verstärkte Akquise ausländischer Fachkräfte, Automatisierung & Robotisierung**
6. **Zielgerichtete Rohstoffstrategie**
7. **Zügige Wohngeldauszahlung, ideologiefreier & intelligenter Klimaschutz im Quartier**
8. **Zügige Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität**
9. **Stringente Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsverfahren**
10. **Stopp der Grunderwerbsteuer-Spirale, nachhaltige Bodenpolitik einführen**

Ein weiteres Zögern ist Gift für das bezahlbare Wohnen und den sozialen Frieden in Deutschland.

## ■ Unser Immo-Asset Management durch die WR Wohnraum AG

Unsere Beteiligungsgesellschaft arbeitet im Asset Management mit der WR Wohnraum AG zusammen. Wir profitieren als Investor von den Erfahrungen in der Betreuung von leistbarem Wohnraum durch das Team der WR Wohnraum AG. Große Teile der Wertschöpfung werden in-house erzielt, sämtliche Prozesse sind digitalisiert und durch ein zentrales Lean-Management synergetisch verknüpft. Die Betreuung der Mieter:innen erfolgt dezentral vor Ort. Die ermöglicht einen bestmöglichen Service und nachhaltige Mieterträge durch geringere Fluktuation. Potentiale werden besser und schneller erkannt und genutzt. Für uns hat die optimale Weiterentwicklung unserer Quartiere höchste Priorität. Der klare Fokus im Immo-Asset Management liegt auf der langfristigen Entwicklung bezahlbaren Wohnraums. Die WR Wohnraum AG konzentriert sich auf alle drei ESG Bereiche, sichert die Profitabilität unserer Beteiligungen und setzt dabei neue Maßstäbe in der Servicierung unserer Mieter:innen.



Wert hat, was bleibt.

### ENVIRONMENT

Umweltbezogene Maßnahmen sind längst zukunftsträchtig und steigern zudem den Marktwert unserer Immobilien durch die Verringerung der Energiekosten, die Verbesserung der Anlagentechnik und Verlängerung der Restnutzungsdauer.

### SOCIAL

Sozialbezogene Maßnahmen lassen Wohnraum zu Lebensraum werden und steigern die Zufriedenheit unserer Mieter:innen durch bessere Reputation, geringere Fluktuation, geringes Mietausfallwagnis, längere Verweildauern und geringeren Betreuungsaufwand.

### GOVERNANCE

Unternehmerischbezogene Maßnahmen spiegeln sich hauptsächlich in der Digitalisierung wieder und erhöhen damit die Ertragslage unserer Immobilien durch bessere Planbarkeit und übersichtlich und transparent dargestellte Prozesse/Abläufe des aktuellen Ist-Zustands. Zudem stellen wir in der Zusammenarbeit die steuerliche Optimierung sicher.

Mehr Infos zu unserem Dienstleister finden Sie unter [www.wohnraum.ag](http://www.wohnraum.ag)

## ■ Aktueller Status der Wohnportfolien im Überblick

### Wohnportfolio Wertheim

Beteiligung an  
Projektgesellschaft  
**17,5%**

#### Projektdaten

Wohneinheiten

**343**

Gewerbeeinheiten

**16**

Fläche

ca. **16.870m<sup>2</sup>**

#### Maßnahmen

Struktureller Projektstatus

**100%**

Baulicher Projektstatus

ca. **80%**

#### Mietentwicklung

09/2016 bis heute\*

**+33%**

\*bezogen auf die vermietete Fläche

#### Sanierungen

- Wohnungen: Lediglich fluktationsbedingter Leerstand.
- Heizungsanlagen: Großprojekt abgeschlossen
- Fassaden: Alle Fassaden samt Treppenhäusern wurden fertiggestellt
- Außenbereich: Zum effizienteren Müll-Management wurden Tonnen-Stellplätze errichtet und in diesem Zuge KFZ-Stellplatzflächen geschaffen.
- E-Mobilität: WallBox Angebot wird sehr gut angenommen

#### Aktuelle Situation

Leerstand wg. Sanierung

ca. **4,5%**

Wiedervermietung

**7,00-8,50€/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete

ca. **6,13€/m<sup>2</sup>**

### Wohnportfolio Hof

Beteiligung an  
Projektgesellschaft  
**94,9%**

#### Projektdaten

Wohneinheiten

**403**

Gewerbeeinheiten

**4**

Fläche

ca. **21.332m<sup>2</sup>**

#### Maßnahmen

Struktureller Projektstatus

**70%**

Baulicher Projektstatus

ca. **35%**

#### Mietentwicklung

08/2018 bis heute

**+14%**

#### Sanierungen

- Wohnungen: Sanierungsarbeiten laufen. Derzeit werden zahlreiche Wohnungen parallel saniert und im Anschluss neu vermietet. Sehr hohe Nachfrage nach allen Wohnungstypen zu erkennen.
- Fassade: Energetische Konzepte werden entwickelt, um die künftigen Anforderungen an Gebäude zu erfüllen.

#### Aktuelle Situation

Leerstand wg. Sanierung

ca. **12%**

Wiedervermietung

**5,50€/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete

ca. **4,15€/m<sup>2</sup>**

## Wohnportfolio Feldkirchen

Beteiligung an  
Projektgesellschaft  
**40%**

### Projektdaten

Wohneinheiten

**200**

Fläche

**20.400m<sup>2</sup>**

### Maßnahmen

Struktureller Projektstatus

**90%**

Baulicher Projektstatus

ca. **85%**

### Sanierungen

- Wohnungen: Leer stehende Wohnungen werden bedarfs- und termingerech saniert.
- Fassaden: Die Instandsetzungsbedürftigen Fassaden wurden 2020/2021 saniert. Weitere folgen bei Bedarf
- Treppenhäuser: Derzeit wird der Austausch diverser Haustürelemente vorbereitet. In diesem Zuge werden die Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt

### Aktuelle Situation

Leerstand wg. Sanierung

ca. **11%**

Wiedervermietung

**5,00-7,50€/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete

ca. **4,86€/m<sup>2</sup>**

## Wohnportfolio Mühlacker

Beteiligung an  
Projektgesellschaft  
**10,1%**

### Projektdaten

Wohneinheiten

**34**

Gewerbeeinheiten

**3**

Fläche

ca. **2.714m<sup>2</sup>**

### Maßnahmen

Struktureller Projektstatus

**100%**

Baulicher Projektstatus

ca. **80%**

Baujahr

**1955**

### Sanierungen

- Wohnungen: Alle Einheiten sind vermietet. Bei Wohnungswechseln werden die Einheiten individuell betrachtet & bedarfsgerecht saniert.

### Aktuelle Situation

Leerstand

**0%**

Wiedervermietung

**8,50-9,00€/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete

ca. **7,33€/m<sup>2</sup>**

# Wohnportfolio Merseburg

Beteiligung an  
Projektgesellschaft  
**80%**

## Projektdaten

Wohneinheiten

**181**

Gewerbeeinheiten

**7**

Fläche

ca. **12.322 m<sup>2</sup>**

## Maßnahmen

Struktureller Projektstatus

**0%**

Baulicher Projektstatus

ca. **90%**

Baujahr

**1954**

## Maßnahmen

- Vermietungsoffensive im 2. Quartal 2023
- Einrichtung eines Objektbetreiberbüros vor Ort zur Umsetzung unseres Ansatzes: Zentrale Steuerung & dezentrale Betreuung – so wird aus Wohnraum Lebensraum

## Aktuelle Situation

Leerstand

**26%**

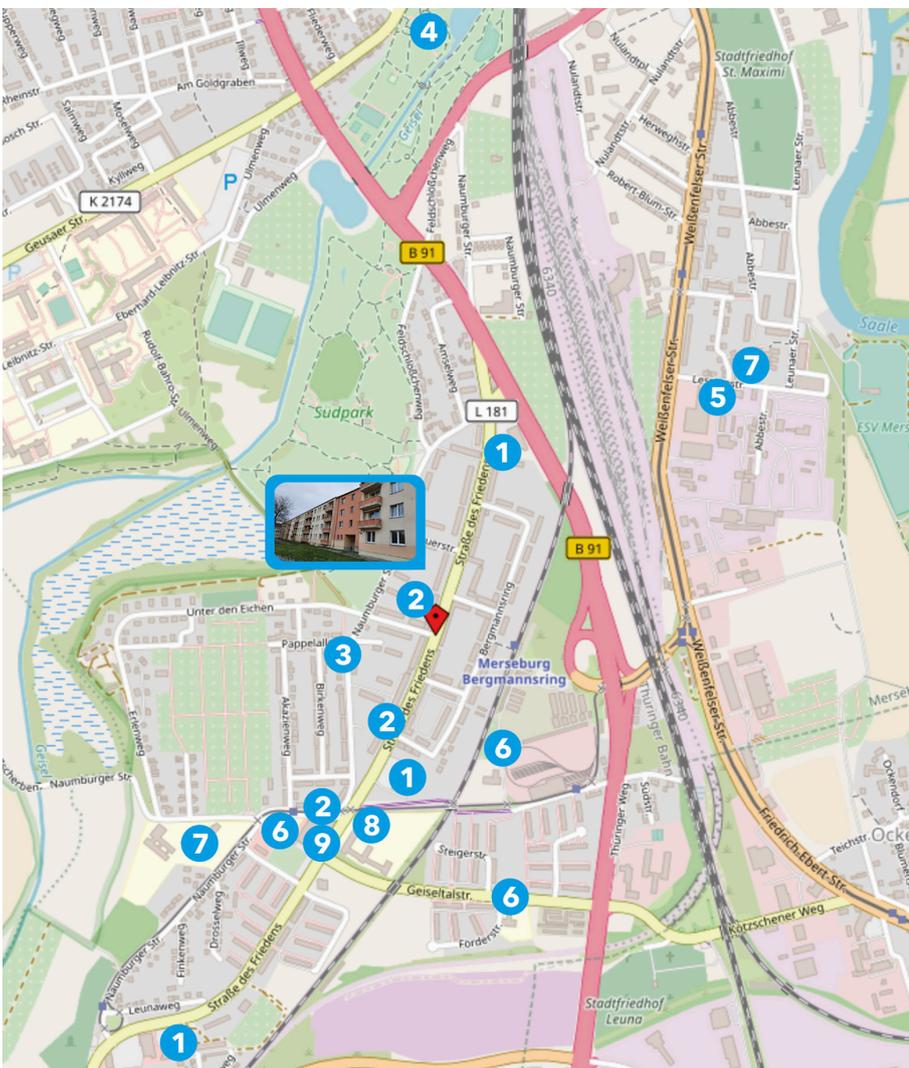
Neuvermietung

**5,50€/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete

ca. **3,87€/m<sup>2</sup>**

## Umgebung



- 1 Lebensmittelmarkt
- 2 Bäckerei
- 3 Metzgerei
- 4 Drogerie
- 5 Schwimmbad
- 6 Kindergarten
- 7 Berufsschule / Realschule
- 8 Grundschule
- 9 Post



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

von der Zielsetzung der Bundesregierung mit 400.000 neuen Wohnungen im Jahr ist man weit entfernt und eine Besserung ist leider nicht in Sicht. Und es kommt noch schlimmer: Wir gehen davon aus, dass sich die aktuellen Rahmenbedingungen weiter verschlechtern. Investoren im Bereich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum haben bereits eine Vollbremsung eingelegt.

Wir nutzen das aktuelle Marktumfeld um unsere Portfolien nachhaltig weiter zu entwickeln. Durch die Zusammenarbeit mit der WR Wohnraum AG können wir Erfolge sowohl im Bereich Wirtschaftlichkeit als auch im Bereich der sozialen Verantwortung erzielen.

Aufgrund unseres soliden Finanzierungskonzepts haben die hohen Zinsen derzeit keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit unserer Investments. Bei allen Instandsetzungsarbeiten achten wir weiterhin auf eine perfekte Kosten-Nutzen-Balance.

Unsere Zielsetzung ist, bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität anzubieten. Die positiven Rückmeldungen unserer Mieter:innen zeigen uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Beste Grüße

Ihr

Ulrich Jehle  
Geschäftsführer

## ■ Investor Relations

Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH  
Beethovenstrasse 18

D-87435 Kempten

Telefon 0049 831 93062270  
Fax 0049 831 93065558

E-Mail [kontakt@rea-beteiligungen.de](mailto:kontakt@rea-beteiligungen.de)  
Internet [www.rea-beteiligungen.de](http://www.rea-beteiligungen.de)

