

Autor: Leitel, Kerstin

Seite: 032

Ressort: Finanzen | Immobilien

Mediengattung: Tageszeitung

<sup>1</sup> IVW 3/2020<sup>2</sup> AGMA ma 2020 Tageszeitungen

Nummer: 030

Auflage: 57.835 (gedruckt)<sup>1</sup> 139.503 (verkauft)<sup>1</sup>  
142.377 (verbreitet)<sup>1</sup>Reichweite: 0,523 (in Mio.)<sup>2</sup>

Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche

# Investition mit gutem Gewissen

Bisher waren vor allem Spezialfonds im Geschäft mit geförderten Wohnungen aktiv, nun steigen auch die großen Player ein – nicht nur wegen des Mangels an Alternativen.

Kerstin Leitel Frankfurt

Für die Allianz war die Transaktion klein: Der weltweit größte Immobilieninvestor besiegelte vor wenigen Tagen den Kauf eines Portfolios von 300 Wohnungen in Nürnberg. 135 Millionen Euro zahlte die Gesellschaft dafür an den Projektentwickler, ein winziger Bruchteil der 71 Milliarden Euro, welche die Allianz Real Estate für ihre Anleger verwaltet. Doch in der Branche hat man angesichts des Deals aufgehört.

Aus gutem Grund: „Hinter der Transaktion steht eine klare strategische Neuausrichtung“, sagt Nicole Pötsch, die Leiterin Akquisitionen & Vertrieb für Nord- & Zentraleuropa von Allianz Real Estate, im Gespräch mit dem Handelsblatt.

Die Allianz besaß für ihre Fonds zwar schon vor diesem Deal Wohnungen in Deutschland, aber in den vergangenen Jahren hatte das Unternehmen vor allem Büro- und Einzelhandelsimmobilien zugekauft. So ist es erste Mal seit langem, dass der Versicherungsriese in Wohnungsmarkt investiert. Dazu kommt, dass in den drei Gebäuden, die bis Ende 2022 fertiggestellt werden sollen, sich keine Luxus-Appartements befinden, die zu Luxus-Preisen verkauft und damit eine Luxus-Rendite einbringen könnten. Vielmehr sollen Mieter einziehen, die am freien Markt Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu bekommen.

Dass die Allianz so lange eine Investition in dieses Marktsegment scheute, hatte ihren Grund: Das Unternehmen schreckte das Risiko ab, als Immobilienspekulant, der mit der Wohnungsmarkt in Deutschland Geschäfte macht, an den Pranger gestellt zu werden. „Wir haben in den letzten Jahren immer wieder Deals gesehen, die aus wirtschaftlichen Aspekten vielleicht funktioniert hätten, die wir aber

wegen der Reputationsrisiken nicht realisiert haben“, sagt Pötsch. „Die Knappheit an Wohnraum hat sehr viele politische Diskussionen ausgelöst, da wollten wir nicht auf der falschen Seite stehen“. Dabei sei der Wohnungsmarkt generell sehr interessant, weil Investitionen sehr risikoarm seien und stabile – wenngleich niedrige – Renditen einbrächten. „Das gilt wegen der strengen Regularien vor allem für den Teilbereich bezahlbares Wohnen: Es ist ein sicherer Hafen innerhalb des Wohnungsmarktes“, sagt die Allianz-Managerin. Das Projekt in Nürnberg soll nicht das letzte dieser Art bleiben.

## Weniger Rendite – aber die gilt als sicher

In der Branche rechnet man bei Investitionen in Wohnimmobilien allgemein mit Renditen von rund vier Prozent. Bei geförderten Wohnimmobilien sind es rund 200 Basispunkte weniger. Doch immer mehr Investoren sind gewillt, diesen Abschlag hinzunehmen – auch, weil die Alternativen fehlen. Lange hatten sie in andere Sektoren der Immobilienbranche investiert. Gerade Hotel- und Büroimmobilien lockten mit höheren Renditen. Durch die Corona-Pandemie hat sich das jedoch das Risiko geändert, manche Immobilien sind zu einem Problem geworden. Investitionen in Wohnen haben durch Corona jedoch noch an Attraktivität gewonnen. „Es gibt Investoren, die früher nur in Gewerbeimmobilien investiert haben, die nun aber verstärkt auf Wohnen setzen“, sagt Marc Sahling, Geschäftsführer des Immobilienberatungshauses Dr. Lübke & Kelber.

Man beobachtet „wachsendes Interesse von Investoren“ an Projekten des geförderten Wohnungsbaus, berichtet auch Simon Behr von dem Projektentwickler GBI. Und tatsächlich verkündete die Commerz Real fast zeitgleich

zur Allianz, für ihren offenen Immobilienfonds Hausinvest eine Wohnanlage mit 97 Wohneinheiten gekauft zu haben. GBI soll im Rahmen des Deals in Nürnberg bis Mitte 2022 die Gebäude errichten. Auch hier sind die Wohnungen für Mieter bestimmt, die entsprechend des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Und auch hier soll die Investition in den geförderten Wohnungsbau nicht die letzte sein: Mittelfristig soll der Hausinvest, der zweitgrößte deutsche offene Immobilienfonds, bis zu einem Drittel der derzeit rund 16 Milliarden Euro Vermögen in bezahlbares und gefördertes Wohnen investieren. Das wäre etwa 10.000 Wohneinheiten – aktuell liegt der Anteil bei 1600 Wohneinheiten.

„Wir haben gemerkt, wie hoch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist, als wir unser erstes Investment in Darmstadt getätigt haben“, sagt Mario Schüttauf, Fondsmanager des Hausinvest. „Schon seit der Grundsteinlegung haben wir viele Anfragen von Mietinteressenten erhalten. Der Bedarf nach Wohnraum ist hoch aber eine Krankenschwester oder ein Feuerwehrmann können sich in manchen Gegenden keine Wohnung mehr leisten, dies sollte zum Nachdenken anregen“. Er würde gerne mehr in bezahlbaren Wohnraum investieren, „aber das Angebot ist begrenzt“.

Nicht nur das Angebot für die Investoren ist begrenzt, auch das Angebot für diejenigen, die in geförderten Wohnungsbau wohnen wollen. Nach Hochrechnungen von Dr. Lübke & Kelber geht die Zahl der Sozialwohnungen seit Jahren deutlich zurück.

Schätzungsweise 25.000 Wohnungen werden jedes Jahr neu gebaut. Aber gleichzeitig fallen etwa 50.000 bis 80.000 geförderte Wohnungen aus der Förderung heraus. Dementsprechend verringert sich die Zahl grob gerechnet



Hinter der Transaktion steht eine klare strategische Neuausrichtung.

Nicole Pötsch  
Leiterin  
Akquisitionen und  
Vertrieb für Nord-  
und Zentraleuropa  
von Allianz Real  
Estate



um 30.000 bis 50.000 Stück pro Jahr. Dabei haben in manchen Großstädten bis zu 70 Prozent der Mieter auf Grund ihres Haushaltseinkommens Anrecht auf eine sozial geförderte Wohnung.

## Unterschiedliche Förderungskonzepte

In vielen Städten und Regionen hat die Politik deswegen gehandelt. Sie stellen bei der Vergabe von Baugenehmigungen für Neubauprojekte Bedingungen, etwa dass ein gewisser Teil der neuen Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsmarkt reserviert wird. Oder die Kommunen vergeben für den Bau der Wohngebäude Zuschüsse wie zinsreduzierte Darlehen oder Tilgungsbeiträge.

Ofmals haben Investoren deswegen keine andere Wahl, als in den sozialen oder geförderten Wohnungsbau zu investieren, wenn sie in größere Wohnungsbauprojekte einsteigen wollen. Wenn Investoren eine kurzfristige Rendite im Blick haben, verkaufen sie diese Wohnungen häufig schnell wieder oder machen gleich einen Bogen um das Projekt – doch wie die Allianz oder Commerz Real sehen immer mehr Investoren die Vorteile dieser Projekte. „Bezahlbares Wohnen ist in den vergangenen Jahren attraktiver geworden“, sagt Stefan Behrendt, Senior Research Analyst bei Dr. Lübke & Kelber. Nicht nur lassen sich nachhaltige Investitionen besser vermarkten – es wird auch verstärkt nachgefragt. „Gefördertes und soziales Wohnen macht sich gut für einen Fonds oder einen Investor. Da hat ein Umdenken stattgefunden“. So seien zum einen manche Investoren gezwungen, in bezahlbaren Wohnraum zu investieren, „aber zum anderen will man es – weil das Thema Nachhaltigkeit eben auch in der Immobilienbranche stärker in den Fokus gerückt ist“.

Man müsse bei den Projekten oftmals einen kleinen Abschlag hinnehmen, aber dafür biete ein solches Investment noch weitere Vorteile. So habe man die Sicherheit, dass die Wohnung rasch einen Mieter finde. Zudem ziehen die Mieter in geförderten Wohnungen seltener um, und es gibt weniger Mietausfälle. „Dennoch muss bei den Projekten die Balance stimmen, schließlich sind die Investoren auch ihren Anteilseignern Rechenschaft schuldig“, zieht Behrendt Fazit.

Auch Allianz-Managerin Pötsch betont die Vorteile ihrer jüngsten Transaktion: Da hätten beide Faktoren gestimmt. „Hier hatten wir ein Objekt gefunden, bei dem wird beides in Einklang bringen konnten: Eine stabile Rendite mit klaren regulatorischen Vorgaben und ein sozial verantwortungsvolles Handeln“, sagt sie. Man wolle Nürnberg helfen, das erhebliche Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage – derzeit gibt es eine Warteliste von rund 8000 Bewerbern – für bezahlbaren Wohnraum zu reduzieren. Mit der Investition könne man „zumindest einen kleinen Beitrag“ dazu leisten, die Lage am Wohnungsmarkt zu entspannen. „Wenn ich mich nicht engagiere, helfe ich auch nicht, das Problem zu lösen“.

Projekt mit geförderten Wohnungen in Nürnberg: Zu wenig Angebot für Investoren – und Mieter.



Ganzseiten-PDF:

PDFHB20210212032.pdf

Wörter:

1168

Urheberinformation:

Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG 2021: Alle Rechte vorbehalten. Die Reproduktion oder Modifikation ganz oder teilweise ohne schriftliche Genehmigung der Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG ist untersagt. All rights reserved. Reproduction or modification in whole or in part without express written permission is prohibited.