

Autor: Christian Hunziker
Seite: 41 bis 41
Ressort: Immobilien
Rubrik: IMMOBILIEN
Seitentitel: DWBE-VP1
Ausgabe: Hauptausgabe

Mediengattung: Tageszeitung
Jahrgang: 2021
Nummer: 78
Auflage: 66.393 (gedruckt) ¹ 56.750 (verkauft) ¹
 60.584 (verbreitet) ¹
Reichweite: 0,688 (in Mio.) ²
AVE (Print): 44.043 EUR (ungewichtet)

Bundesweit sinkt die Zahl der Sozialwohnungen. Der Bedarf an günstigem Wohnraum ist trotzdem hoch. In diese Lücke stoßen immer mehr private Investoren vor – und verdienen damit Geld

GUTES TUN und Geld verdienen

Für die Gothaer Versicherung ist Göttingen ein bedeutender Standort. 1950 errichtete der Versicherungskonzern auf dem Gelände der ehemaligen Lütlich-Kaserne einen Verwaltungssitz, den er in späteren Jahren kontinuierlich ausbaute. Mittlerweile aber sind die Bürogebäude am Gothaer Platz abgerissen, und auf der Brache kündigt sich eine neue Nutzung an: Die Wertgrund Immobilien AG will auf dem etwa eineinhalb Kilometer vom Stadtzentrum entfernten Grundstück in den nächsten Jahren 650 Wohnungen errichten. Das Besondere daran: Etwa 260 davon werden in zwei unterschiedlichen Modellen öffentlich gefördert, sodass sie für eine Miete von lediglich 6,10 beziehungsweise 7,50 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Das Neubauprojekt in Göttingen ist zwar ein besonders großes Vorhaben, aber keineswegs das einzige derartige Projekt in Deutschland. Vielmehr entstehen derzeit in zahlreichen deutschen Städten Wohnungen, die mit finanzieller Unterstützung durch die öffentliche Hand errichtet und für Haushalte reserviert sind, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Wie wichtig solche Sozialwohnungen mittlerweile geworden sind, zeigt eine Untersuchung, die das Analysehaus Bulwiengesa im Auftrag der Wertgrund Immobilien AG vorgelegt hat. Demnach sind nicht weniger als 26 Prozent aller Mietwohnungen, die zwischen 2021 und 2025 in 26 der größten deutschen Städte entstehen, öffentlich gefördert.

Was viele überraschen dürfte: Es sind keineswegs nur Wohnungsgenossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften, die Sozialwohnungen bauen oder kaufen. „Private Investoren errichten mehr als 55 Prozent der geplanten Wohnungen in diesem Segment und stellen somit neben kommunalen Akteuren den wichtigsten Investorentyp dar“, sagt André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei Bulwiengesa und Autor der Studie.

Tatsächlich zeigen zahlreiche Beispiele, wie aktiv private Unternehmen beim Bau von Sozialwohnungen sind. So hat im März das in Starnberg an-

sässige Immobilienunternehmen Ehret+Klein in Landsberg am Lech den symbolischen Spatenstich für 51 geförderte Mietwohnungen im Quartier „Am Papierbach“ gefeiert. Fast gleichzeitig meldete die international tätige Fondsgesellschaft Catella Residential Investment Management den Kauf von gut hundert Wohnungen in der Heidelberger Bahnstadt, von denen 26 öffentlich gefördert sind.

Diese Begeisterung der privaten Immobilienwirtschaft für Sozialwohnungen ist eine recht neue Erscheinung. „Als wir vor etwa fünf Jahren begannen, uns mit gefördertem Wohnungsbau zu befassen, sammelten wir das auf, was niemand anderes haben wollte“, erinnert sich Reiner Nittka, Vorstandssprecher der GBI Holding AG. „Wir übernahmen von Projektentwicklern den geförderten Bereich, weil es noch kaum Investoren in diesem Segment gab“, erläutert der Chef des Berliner Projektentwicklers, der momentan unter anderem in Bayreuth, Regensburg und Nürnberg Sozialwohnungen baut und dann an langfristig orientierte Investoren veräußert.

Zuletzt aber hat sich der Wind „extrem schnell gedreht“, sagt Nittka. „Plötzlich interessieren sich Investoren für geförderte Wohnungen, die damit vor zwei Jahren noch nichts anfangen konnten.“ In letzter Zeit hat GBI geförderte Wohnungen unter anderem an den Investor Catella Real Estate AG und die Fondsgesellschaft Commerz Real verkauft. Damit können auch Privatanleger an den Chancen von Sozialwohnungen teilhaben: Commerz Real packt die von GBI erworbenen Wohnungen in Nürnberg in seinen offenen Immobilienfonds Hausinvest. Ein Teil der in Göttingen geplanten Wohnungen sind für den von Wertgrund aufgelegten offenen Immobilienfonds Wohnselect D vorgesehen.

Das plötzlich aufgeflamte Interesse institutioneller Investoren hat nach Einschätzung Nittkas nicht zuletzt mit den Auswirkungen der Corona-Krise zu tun: Viel Geld sei vorhanden, das angelegt werden müsse. Weil aber Hotels und Shopping-Center für Investoren deutlich weniger attraktiv geworden seien, wichen diese auf andere Immobilientypen aus. Dabei lässt sich mit öffentlich geförderten Wohnungen – trotz der niedrigen Mieten –

FORTSETZUNG AUF SEITE 43

durchaus Geld verdienen. „Die Renditen bei geförderten Wohnungen sind nur wenig niedriger als bei frei finanzierten Wohnungen und zudem sehr genau kalkulierbar“, sagt Nittka. Die Rendite im geförderten Bereich beziffert er auf ungefähr 2,7 bis drei Prozent, während es bei freifinanzierten Neubaumietwohnungen rund 3,5 bis 3,8 Prozent sind.

„Investoren sehen öffentlich geförderte Wohnungen zunehmend positiv“, sagt auch Wertgrund-Vorstand Thomas Meyer. „Denn sie suchen Stabilität, und es gibt kaum etwas Stabileres als öffentlich geförderte Wohnungen.“ Hinzu komme, dass sich die Förderbedingungen teilweise deutlich verbessert hätten. Das ist ein entscheidender Punkt für die Rentabilität solcher Investitionen – und gleichzeitig eine große Herausforderung. Denn seit der Föderalismusreform von 2006 sind die Bundesländer für die Wohnraumförderung zuständig, sodass jedes Bundesland eigene Förderrichtlinien hat.

Das Prinzip ist allerdings immer das gleiche: Die öffentliche Hand stellt für den Bau von Sozialwohnungen Geld zur Verfügung und verlangt dafür, dass diese für einen bestimmten Zeitraum (oft zwischen fünfzehn und dreißig Jahre) zu einem festgelegten Mietpreis an Bezieher eines Wohnberechtigungsscheins vermietet werden. Diese Verpflichtung gilt unabhängig davon, ob die Wohnungen einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder einem privaten Unternehmen gehören. Die öffentlichen Gelder können auf unterschiedliche Weise fließen, zum Beispiel in Form günstiger Kredite. „Vor dem Hintergrund des ohnehin niedrigen Zinsniveaus helfen uns zinvergünstigte Darlehen gar nichts“, sagt allerdings Thomas Meyer. Hilfreich sei hingegen ein Tilgungszuschuss, der am besten gleich nach Baufertigstellung gewährt werde. Gut sei es außerdem, wenn die Förderrichtlinien eine Kombination mit KfW-Darlehen erlaubten. Und besonders attraktiv werde es, wenn Kommunen zusätzlich zu den Landesmitteln weitere Gelder bereitstellten.

Ein solches Sonderprogramm hat beispielsweise Göttingen aufgelegt. Das dortige Förderprogramm sieht einen Baukostenzuschuss von zwölf Euro pro Quadratmeter Wohnraum und Jahr vor, der zehn Jahre lang ausgezahlt wird. Ein Zuschussmodell kennt auch Baden-Württemberg. Wie Simon Hübner, Vorstand der GBI Holding, erklärt, bekommt sein Unternehmen bei einem Projekt in Villingen-Schwenningen einen Zuschuss von rund tausend Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; im Gegenzug ist die Miete ein Drittel niedriger, als es bei einer freifinanzierten Wohnung der Fall wäre. Außer in Baden-Württemberg seien auch in Bayern die Förderbedingungen sehr attraktiv, sagt Hübner.

Um ein bestimmtes Bundesland aber machen sowohl GBI als auch Wertgrund einen großen Bogen: um Berlin. „Berlin will keine Privatinvestoren und hat zudem schlechte Förder-

richtlinien“, sagt Meyer. Dabei wäre der Bedarf an Sozialwohnungen in der Hauptstadt eigentlich groß. Das ist jedenfalls das Ergebnis der im Auftrag von Wertgrund erstellten Bulwiengesa-Studie, welche die Investitionsbedingungen in 26 Großstädten analysiert hat. Demnach zählt Berlin zusammen mit Kiel, Dresden und Leipzig zu den vier „Investitionsstandorten mit sehr hohen Potenzialen“. Diese Einschätzung beruht unter anderem auf einer Analyse des vorhandenen Angebots an Sozialwohnungen und der Anzahl an Geringverdienern: Je größer das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ist, desto besser sind die Investitionschancen. Die Förderbedingungen hat Bulwiengesa hingegen nicht in die Analyse einbezogen.

Dass es in Leipzig und auch in Dresden auf dem freien Markt vergleichsweise viele günstige Mietwohnungen gibt, ändert an der Einschätzung des Analysehauses nichts. „Weil die beiden Städte weiter wachsen, sind die Investitionsaussichten für Sozialwohnungen mit Blick auf die nächsten zehn bis 15

Jahre trotzdem sehr gut“, sagt Studienautor André Adami. Vorsichtiger sollten Investoren nach den Ergebnissen der Studie hingegen in Mainz, Bielefeld und Nürnberg sein, wo es schon jetzt ein breites Angebot an geförderten Wohnungen gibt.

Insgesamt aber geht die Zahl der Sozialwohnungen seit langem zurück. Weil jedes Jahr Wohnungen aus der Bindung fallen, hat sich das Angebot in den 26 untersuchten Städten laut Bulwiengesa zwischen 2011 und 2019 um 21 Prozent verringert. Um die

so entstandene Lücke zu füllen, braucht es nach Ansicht von GBI-Vorstand Hübner das Engagement von Privatunternehmen. „Die Kommunen stellen fest, dass sie es alleine gar nicht schaffen, die Wohnungsnot zu bekämpfen“, sagt Hübner. Auch Wertgrund-Vorstand Meyer fordert: „Kommunen, Genossenschaften und private Akteure müssen zusammenarbeiten, damit wir den Anteil von gefördertem Wohnungsbau steigern und mehr Mietwohnungen im bezahlbaren Segment entstehen.“

Diesem Ansatz kommt eines zugute: die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit, die mit der englischen Abkürzung ESG bezeichnet wird. E steht dabei für Environment (Umwelt), S für Social (Soziales) und G für Governance (gute Unternehmensführung). „Immer mehr Institutionen und Privatpersonen wollen ihr Geld nachhaltig und mit sozialem Nutzen anlegen“, stellt Simon Hübner von der GBI fest. „Das Thema ESG hat öffentlich geförderte Wohnungen noch relevanter gemacht“, bestätigt André Adami von Bulwiengesa. Der soziale Wohnungsbau bietet somit die Möglichkeit, das S in ESG abzubilden. Reiner Nittka von GBI ist deshalb überzeugt: „Institutionelle Investoren kaufen sich jetzt ihre ESG-Quote für die Zukunft ein. Das sorgt für einen riesigen Bedarf an nachhaltigen Immobilien.“

Gutes tun und Geld verdienen