

Ein Beitrag zur Lösung der „sozialen Frage unserer Zeit“



Herr Schüttauf, Ihr Fonds-Flaggschiff, hausInvest, will massiv in den geförderten Wohnungsbau einsteigen. Rund zwei Milliarden Euro sollen in den kommenden fünf Jahren unter anderem in die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fließen. Was macht diesen Markt – den viele als eine Nische bezeichnen – für die Commerz Real interessant?

Aus Investorensicht zählen für uns vor allem die regelmäßigen und stabilen Mieterträge. Gerade in Metropolen und wachsenden Mittelstädten sind diese Wohnungen meist über den gesamten Preisbindungsbeziehungsweise Förderungszeitraum hinweg voll vermietet. Leerstände und Mietausfälle sind kaum zu erwarten. Allerdings ist ein solches Investment auch kein Renditeturbo, das muss jedem klar sein. Wer jedoch stabile und regelmäßige Erträge sowie eine gute Chance auf Werterhalt sucht, für den stellt der geförderte beziehungsweise preisgebundene Wohnungsbau eine interessante Möglichkeit für eine langfristige Kapitalanlage dar. Übrigens ist das nur

auf den ersten Blick eine Nische: In vielen Gemeinden müssen Neubauprojekte eine Mindestquote an preisgebundenem Wohnraum aufweisen, in München beispielsweise 30 Prozent. Viele Investoren schlucken dies wie eine bittere Pille. Wir sehen darin eher eine Chance.

Wie kommt die gute Vermietbarkeit zustande?

Der Grund ist die hohe Nachfrage, die auf ein begrenztes Angebot trifft: Nach Angaben des Deutschen Städte- und Gemeindebunds verlieren jedes Jahr 70.000 Wohnungen ihren Förderstatus. Gab es vor 30 Jahren noch 3,9 Millionen geförderte Wohneinheiten, sind es heute etwa 1,15 Millionen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, weil die meisten deutschen Metropolen stark wachsen und die Mieten vielerorts deutlich gestiegen sind. Selbst Normalverdienern fällt es in München oder Frankfurt zunehmend schwer, am freien Wohnungsmarkt fündig zu werden, und Berechtigte warten zum Teil jahrelang erfolglos auf die Zuteilung einer passenden Wohnung. So kommt es, dass eine geförderte Wohnung nie lange leer steht. Ist der Förderzeitraum dann einmal abgelaufen – je nach Bundesland nach 15 bis 30 Jahren –, können bei Neuvermietungen marktgerechte Mieten abgerufen und die Renditen entsprechend gesteigert werden.

Wo liegen die größten Herausforderungen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum?

Grundstücks- und Baukosten sind regelrecht explodiert. Da ist es kein Wunder, dass im frei finanzierten Wohnungsbau vor allem höherpreisige Angebote entwickelt werden, zumal gleichzeitig die Ansprüche an Qualität, Komfort und Energieeffizienz immer weiter steigen. Günstige Mieten lassen sich so nur schwer realisieren. Investoren müssen mit spitzem Bleistift rechnen, Fehler werden nicht verziehen.

Bei der Investition in geförderten Wohnraum ist zudem zu beachten, dass sich die Förderregelungen und -bedingungen von Bundesland zu Bundesland und zum Teil von Kommune zu Kommune unterscheiden. Auch die lokalen Märkte weisen etliche Unterschiede und Besonderheiten auf. All dies erfordert ein hohes Maß an Detailwissen und Expertise in diesem speziellen Segment. Unser Partner WERTGRUND kann hierbei langjährige Erfahrung, einen guten Marktzugang und einen erfolgreichen Track Record vorweisen. WERTGRUND wird uns daher nicht nur bei den Transaktionen begleiten, sondern auch für das Asset- und Objektmanagement verantwortlich sein.

Wie wird sich die deutliche Allokation in bezahlbares Wohnen im Portfolio des hausInvest bemerkbar machen?

Natürlich sollen die Investments zur Gesamtrendite des Fonds beitragen. Wir erhoffen uns aber wie gesagt nicht den großen Renditeschub, sondern wollen unser Fondsportfolio in erster Linie weiter diversifizieren. Ziele sind ein noch günstigeres Risikoprofil und eine weitere Verstärkung der Erträge. Und indem wir unser Ankaufprofil verbreitern, wächst auch die Auswahl geeigneter Investment-Opportunitäten. Das ist nicht unwichtig in einem teilweise praktisch leergefegten Marktumfeld.

Inwieweit spielte auch die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung bei Ihrer Entscheidung eine Rolle, in das Segment bezahlbares Wohnen einzusteigen?

Sie war für uns ein weiterer entscheidender Beweggrund. Den angespannten Wohnungsmärkten in vielen deutschen Städten wollen wir ein nachhaltiges Angebot an bezahlbaren Wohnungen entgegensetzen und uns damit auch unserer gesellschaftlichen Verantwortung stellen. Die „soziale Frage unserer Zeit“ lässt sich nur lösen, wenn alle maßgeblichen Akteure an einem Strang ziehen. Dazu zählen auch private Investoren, ohne deren Kapital kein ausreichendes Angebot geschaffen werden kann. Nachhaltigkeit ist aber nicht ohne Rentabilität denkbar. Gemeinsam mit unserem Partner WERTGRUND sind wir überzeugt beide Kriterien erfüllen zu können – und damit sowohl den Interessen unserer Anleger und unserer künftigen Mieter zu dienen als auch zur Lösung einer gesamtgesellschaftlichen Aufgabe beizutragen.