

Investoren nehmen geförderte Wohnungen ins Visier

München. Die bayerische Landeshauptstadt gilt bei den Mieten und Preisen für Wohnungen schon lange als übersteuert. Weil sich nach der Corona-Krise viele diese Wohnungen nicht mehr leisten können, könnte jetzt die Wende eintreten. Für Investoren dürfte damit geförderter Wohnraum mit gesicherten Mieten zu einem interessanten Ziel werden.



Begehrtes Investment: In München baut der private Investor Wolfgang Grandl 60 geförderte Wohnungen an der Lipperheidestraße.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Alexander Heintze

Die Wirtschaftskrise könnte das Ende des Booms an vielen bayerischen Wohnungsmärkten bedeuten. Der finanzielle Spielraum der Haushalte werde sich infolge steigender Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit wohl oder übel verringern, befürchtet Jürgen Steinhauser, Geschäftsführer der REA-Beteiligungen in Kempten. Hinzu komme, dass die Einkommen in der Rezession bis auf Weiteres kaum steigen werden. „Das Potenzial für Mietsteigerungen ist damit in den meisten Fällen erst mal vom Tisch“, sagt Steinhauser.

Viele Investoren, die in den Ballungszentren wie München mit der Hoffnung auf weitere Preis- und Mietsteigerungen hohe Preise für Wohnungen gezahlt haben, könnten sich verkalkuliert haben. „Wir hätten jetzt auch Angst, wenn wir in Schwabing investiert wären“, ergänzt REA-Geschäftsführer Ulrich Jehle. Zwar geben die ersten Reaktionen von privaten Wohnungsmietern noch keinen Anlass zur Sorge. Doch gerade in den überhitzten Ballungsräumen könnten sich die Ausfälle von Mieten häufen.

Die Eigentümer geförderter Wohnungen wähen sich dagegen auf der sicheren Seite. „Wir können davon ausgehen, dass die Mieten immer bezahlt werden und notfalls die sozialen Systeme greifen“, sagt Thomas Meyer, Vorstandsvorsitzender von Wert-

grund Immobilien. Das bestätigt Steinhauser. Bei rund 2.000 verwalteten Einheiten habe es bisher nur eine Mieterin gegeben, die darum bat, die Miete zu stunden.

In Zukunft könnten immer mehr Investoren daher vor allen in teuren Städten auf den geförderten Wohnraum setzen. Meyer beobachtet schon seit längerem, dass die Attraktivität der frei finanzierten Wohnungsbau durch die „exorbitant“ gestiegenen Preise deutlich abgenommen hat. Das könnte nach der Krise so bleiben.

REA-Manager Steinhauser rechnet damit, dass sich viele Mieter übersteuerten Wohnraum auch nach der Krise schlicht nicht mehr leisten könnten. Die Politik müsse „endlich dazu übergehen, gezielt Vermieter zu fördern, die dauerhaft günstigen Wohnraum für die breite Mittelschicht anbieten“. Das fordert auch Meyer. „Die Politik ist gut beraten, die Bedingungen zu verbessern, um mehr Investoren zu gewinnen.“

Aktuell seien die Förderbedingungen in Bayern vergleichsweise unattraktiv. So würden andere Bundesländer deutlich mehr durch direkte Tilgungszuschüsse fördern. Bayern setzt dagegen auf zinsverbilligte Darlehen, die Investoren bei der ohnehin nied-

rigen Zinslandschaft aber keinen großen Vorteil bringen.

Meyer hofft, dass sich in Bayern in dieser Richtung etwas ändern könnte. Der Druck, günstigen Wohnraum zu schaffen, werde immer stärker. „Da muss etwas passieren“, sagt Meyer. Er rechnet damit, dass vor allem die kommunalen Zuschüsse für geförderte Wohnungen zunehmen werden. Schließlich sei der geförderte Wohnungsbau nicht nur politisch, sondern auch gesellschaftlich gewünscht. „Wir müssen in das Segment investieren, das der Markt langfristig braucht“, sagt Meyer.

Neben der Nachfrage sieht Meyer einen weiteren Treiber für den Markt. Bei den Investoren spielten sogenannte ESG-Kriterien (Environmental Social Governance, also Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung) eine immer größere Rolle. Der Bereich Soziales ließe sich dabei mit geförderten Wohnungen abdecken.

Commerz Real ist einer der großen Investoren, die gezielt in diesen Markt einsteigen, und kauft für den offenen Immobilienfonds Hausinvest auch im teuren Bayern ein. „Geförderte Wohnungen sind ein Teil der Risikodiversifizierung“, sagt ein Unternehmenssprecher. Der Hausinvest ist bisher

hauptsächlich in Büros und Einkaufszentren investiert. Nun sollen mehr und mehr Wohnungsinvestments hinzukommen. Derzeit schaue man sich zusammen mit Wertgrund, das den Einkauf und das Management übernimmt, in Rosenheim, Ingolstadt und Regensburg um. In München kaufte Wertgrund für Commerz Real in den vergangenen Monaten 114 projektierte Wohnungen der Bayerischen Hausbau am Nockherberg und 146 geförderte Wohnungen im Allacher Diamaltpark von Isaria Wohnbau.

Weitere sollen folgen. Da allerdings in der bayerischen Landeshauptstadt kaum noch Portfolios angeboten werden, wird Commerz Real wohl selbst bauen. Potenzial ist vorhanden. Vor zwei Jahren erwarb der Hausinvest ein 4,4 ha großes Gewerbeareal an der Landsberger Straße. Dem Vernehmen nach könnten dort anstatt der bestehenden Lagerflächen langfristig geförderte Wohnungen entstehen. Auch im Gewerbeensemble Tucherpark, das der Hausinvest Ende des vergangenen Jahres von der Hypo Vereinsbank kaufte, sind geförderte Wohnungen geplant.

Nicht nur die Auswirkungen der Corona-Krise könnten geförderten Wohnungsbau bayernweit interessanter machen. Die zunehmenden Regulierungen tragen schon seit einiger Zeit einen Teil dazu bei. So führen

immer mehr kleinere Städte Instrumente wie die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) oder Quoten für geförderte Wohnungen bei Neubauprojekten ein. Meyer geht davon aus, dass die Eingriffe in den Wohnungsmarkt nach der Krise eher noch zunehmen werden. Das Sorge aber dafür, dass mehr Produkt auf den Markt komme und die Auswahl für Investoren größer werde. Allerdings sind die Preise für solche Wohnungsportfolios in den vergangenen Jahren bereits stark gestiegen. Während man vor fünf Jahren noch für das 9- bis 12fache der jährlichen Jahresnettokalmmiete einkaufen konnte, lägen die Faktoren heute bei 16 bis 18, beobachtet Steinhauser.

Das erlaube heute in München eine Ausschüttungsrendite von rund 2%. In anderen Bundesländern seien durch die oft höheren Tilgungszuschüsse auch rund 3% drin. In München würden sich solche Projekte daher nur rechnen, wenn die Einkaufspreise angepasst würden. Am Nockherberg sei der Kaufpreis etwa halb so hoch gewesen, wie der Globalverkauf der frei finanzierten Wohnungen erzielen könnte. Zudem setzen die Unternehmen darauf, dass die Sozialbindung irgendwann ausläuft und die Wohnungen dann im Wert steigen. Das allerdings könnte sich als trügerisch erweisen. Derzeit arbeiten Städte wie München daran, die Bindung möglichst lange zu gestalten. Alexander Heintze

„Wir können davon ausgehen, dass die Mieten immer bezahlt werden“