

Die Landesfrauenklinik Hannover war einst eine Entbindungsanstalt für Frauen aus prekären Verhältnissen. König Georg III. hatte sie im Jahr 1781 zu Ehren seiner Ehefrau Sophie Charlotte gegründet. Heute wird die Klinik saniert und zu einem Wohnhaus umgebaut, zusätzlich entstehen weitere Wohngebäude auf dem Areal im Norden der Landeshauptstadt. „Charlottes Garten“, so der Name des Projekts, könnte bald eine der begehrten Wohnadressen von Hannover werden.

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Das Grundstück ist geprägt vom denkmalgeschützten Zentralgebäude, dazu gehört die einstige Direktorenvilla und die frühere Kapelle. Hinzu kommen bis zum Jahr 2022 mehrere Neubauten, in denen die Projektentwicklungsgesellschaft BPD Wohnungen errichtet. Und die haben ihren Preis: Fast 1,1 Millionen Euro kostet ein Penthouse.

Doch in „Charlottes Garten“ werden auch Menschen mit wenig Geld ein Zuhause finden. Denn BPD errichtet freiwillig 26 öffentlich geförderte Wohnungen. Für diese Sozialwohnungen gibt es sogar bereits einen Investor: Die NBT Invest, eine Vermögensverwaltungsgesellschaft aus Hamburg, hat sich die Einheiten gesichert.

Das ist bemerkenswert, waren doch früher Sozialwohnungen für private Immobilieninvestoren „ein ungeliebtes Kind“, wie sich Thomas Meyer, Vorstandsvorsitzender der Wertgrund Immobilien AG, ausdrückt. Um öffentlich geförderte Wohnungen sollten sich gefälligst die kommunalen Wohnungsunternehmen kümmern – so sagten sich die allermeisten privaten Marktteilnehmer. Die Wohnungsart galt als unattraktiv, weil die (niedrige) Miete nicht frei verhandelt werden darf, sondern vom jeweiligen Bundesland vorgeschrieben ist. Dieser Renditenachteil, so die lange vorherrschende Meinung, lasse sich auch durch Fördermittel nicht ausgleichen.

Doch heute hat sich das Bild gewandelt. Mittlerweile habe sich die Zahl der Interessenten erhöht, sagt Meyer. Und Marc Sahling, der als Ge-

schäftsführer bei der Beratungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber für Wohnungsverkäufe zuständig ist, stellt fest: „Die Investorennachfrage nach Sozialwohnungen ist deutlich höher als das Angebot.“

Auf den Zug aufgesprungen sind auch große Fondsgesellschaften. So hat zum Beispiel die französische Primonial-Gruppe vor Kurzem einen Immobilienfonds vorgestellt, der unter anderem in sogenannte bezahlbare Wohnungen in-

vestiert. Industria Wohnen, einer der großen deutschen Wohnungsspezialisten, hat ebenfalls einen Fonds aufgelegt, der nach Unternehmensangaben auf nachhaltige und soziale Wohnungsinvestitionen in Deutschland ausgerichtet ist.

DIE WELT

SOZIALE Rendite

Profi-Anleger investieren neuerdings in bisher ungeliebte Sozialwohnungen.

Dahinter steckt allerdings nicht nur der Drang, Gutes zu tun

Etwa ein Viertel der Ankäufe sollen auf Sozialwohnungen entfallen.

Während sich diese beiden Fonds ausschließlich an Großinvestoren richten, können sich an einem anderen Produkt auch private Kleinanleger beteiligen: Die Commerz Real kauft seit Kurzem für ihren Hausinvest-Fonds auch öffentlich geförderte Wohnungen an. Dabei argumentiert die Tochtergesellschaft der Commerzbank nicht zuletzt mit ihrer gesellschaftlichen Verantwortung. „Der Ton der öffentlichen Debatte um den Wohnungsmarkt ist in den vergangenen Monaten immer rauer geworden“, sagt der zuständige Fondsmanager Mario Schüttauf. „Mit unseren Investitionen zeigen wir, dass es auch anders geht.“

Ins gleiche Horn stößt Meyer, Chef der Wertgrund Immobilien AG, die für Commerz Real den Ankauf und die Verwaltung der Wohnhäuser übernimmt. „Sozialwohnungen sind sowohl immobilienwirtschaftlich benötigt als auch gesellschaftlich erwünscht“, sagt er. „Damit zahlen Investitionen in öffentlich geförderte Wohnungen auf das ESG-Konto ein.“

Damit spricht Meyer einen zentralen Punkt an. ESG ist die Abkürzung für die englischen Begriffe Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (korrekte Unternehmensführung) und deckt so unterschiedliche Aspekte der Nachhaltigkeit ab. „ESG hat in letzter Zeit an Bedeutung gewonnen“, bestätigt Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer von Industria Wohnen. Nach seinen Worten verlangen immer mehr Unternehmen, die ihr Geld der Industria Wohnen anvertrauen, bei den Investitionen ESG-Kriterien einzuhalten.

Sozialwohnungen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da ihre Zahl seit Jahren abnimmt. Nach Angaben des Wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbandes GdW gab es 2018 in Deutschland nur noch 1,18 Millionen Wohnungen, die für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) reserviert waren. Im Jahr 2002 waren es noch 2,6 Millionen gewesen. Weil die Mietpreisbindung nach meist 20 oder 25 Jahren endet, fallen zudem jedes Jahr mehr Sozialwohnungen aus der Bin-

FORTSETZUNG AUF SEITE 47

dung, als neue hinzukommen. 2018 wurden bundesweit lediglich 27.000 neue Sozialwohnungen errichtet; eigentlich müssten nach Angaben des GdW jedes Jahr 80.000 preisgebundene Wohnungen neu auf den Markt kommen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung nehme die Einsicht zu, „dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften allein das Problem nicht lösen können und dass es dafür auch privates Kapital braucht“, so Meyer. Trotz der Corona-Pandemie ist privates Geld reichlich vorhanden. Warum also nicht dieses Kapital aktivieren, um ein gesellschaftliches Problem, nämlich den Mangel an Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen, zu lösen?

Auf ungewöhnliche Weise umgesetzt wurde dieser Ansatz in Schwerin. Dort finanzierten ortansässige Bürger die Sanierung eines Plattenbaus, indem sie über die Crowdfunding-Plattform Exporo der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Geld zur Verfügung stellten und dafür eine Verzinsung von vier Prozent erhielten. Aufgrund der dabei gemachten Erfahrungen stellte Exporo 2017 gemeinsam mit dem Unternehmen Terragroup eine Kooperation vor, die es Menschen vor Ort ermöglichen sollte, sich an lokalen Immobilienprojekten wie beispielsweise dem Bau günstiger Wohnungen zu beteiligen.

Doch die gut gemeinte Idee erwies sich als Schlag ins Wasser. „Wir bedauern, dass bisher keine gemeinsamen Projekte umgesetzt werden konnten“, teilt Exporo mit. Grund dafür sei, dass keine einzige Kommune ein klar definiertes Projekt zur Finanzierung vorgelegt habe. Die Plattform vermutet, dass „auch das momentan sehr günstige Zinsumfeld der Kommunalfinanzierungen zur zurückhaltenden Nachfrage beiträgt“.

Umso aktiver sind dafür Fondsgesellschaften und andere private Investoren. Diese investieren natürlich nicht nur deshalb in öffentlich geförderte Wohnungen, weil sie Gutes tun wollen. Vielmehr möchten sie ihr Image aufpolieren und dem Bild der renditegetriebenen Immobilienhaie etwas entgegensetzen.

Vor allem aber sprechen eine ganze Reihe von wirtschaftlichen Gründen dafür, sich mit Sozialwohnungen auseinanderzusetzen. Diese hätten den wesentlichen Vorteil, „dass sie sichere und planbare Mieteinnahmen und damit einen sicheren Cashflow bringen“, sagt Meyer. Außerdem habe es sich in der Corona-Krise gezeigt, dass Sozialwohnungen eine „extrem krisensichere“ Anlageklasse seien: „Da ein erheblicher Teil der Mieten über Transferleistungen gesichert ist, gab es nur ganz wenige Gesuche um Mietstundung.“

Hinzu kommt ein weiterer Faktor, wie Stefan Behrendt, Researcher bei der Beratungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber, ergänzt. „Investoren, die in Neubau investieren, kommen kaum mehr um dieses Thema herum, da viele Kommu-

nen für Neubauvorhaben eine Quote an öffentlich geförderten Wohnungen vorschreiben.“ Tatsächlich sind Projektentwickler mittlerweile in fast allen größeren Städten verpflichtet, bei umfangreichen Bauvorhaben 25 oder 30 Prozent Sozialwohnungen zu errichten. Und die geben „ein Stück Sicherheit“, wie es Behrendts Kollege, Dr.-Lübke-&Kelber-Geschäftsführer Sahling, formuliert – anders als im frei finanzierten Bereich, wo die Politik immer stärker in die Mietpreisgestaltung eingreift. „Bei frei finanzierten Bestandswohnungen“, konstatiert Meyer, „sind die Möglichkeiten zunehmend begrenzt, eine attraktive Rendite zu erzielen, da die Politik mit der Mietpreisbremse und in Berlin dem Mietendeckel den Markt stark reguliert.“

Vor dem Hintergrund dieser staatlichen Eingriffe nimmt sich die Rendite von Sozialwohnungen – laut Experten etwa 2,5 bis 3,5 Prozent – gar nicht mehr so bescheiden aus. Wie hoch die Rendite im Einzelnen ausfällt, hängt entscheidend von den Förderrichtlinien des jeweiligen Bundeslandes ab.

Die Richtlinien seien „in vielen Bundesländern verbessert worden“, lobt Industria-Wohnen-Geschäftsführer Niewöhner-Pape.

Allerdings ist es für bundesweit tätige Investoren „eine Herausforderung, dass es 15 unterschiedliche Förderrichtlinien gibt“, sagt Behrendt. Nur 15 sind es deshalb, weil Sachsen-Anhalt den Neubau überhaupt nicht fördert. Diese föderalistische Vielfalt macht Investitionen in Sozialwohnungen nach Worten von

Niewöhner-Pape zu einer „hochkomplexen“ Angelegenheit. Gleichzeitig wirkt sich dieser Umstand aber für diejenigen Investoren vorteilhaft aus, die sich in die Materie eingearbeitet haben: Die Konkurrenz um attraktive Neubauprojekte ist weniger groß als im Bereich der teureren, frei finanzierten Wohnungen.

Einen ganz besonderen Charme haben Sozialwohnungen zudem, weil sie nach Auslaufen der Belegungsbindung zu den dann erzielbaren Marktpreisen vermietet werden dürfen. Von einem „erheblichen Wertsteigerungspotenzial“ spricht deshalb Meyer – zumal Sozialwohnungen nach seinen Angaben im Einkauf um 40 bis 50 Prozent günstiger sind als frei finanzierte Wohnungen.

Trotzdem wird es auch in Zukunft keine offenen Immobilienfonds geben, die ausschließlich in Sozialwohnungen investieren. Das hat regulatorische Gründe: Offene Publikumsfonds dürfen nämlich einen Fremdkapitalanteil von höchstens 30 Prozent aufweisen. Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau beträgt die sinnvolle Fremdkapitalquote aber 65 bis 85 Prozent, da die Rechnung nur mit Einsatz von Fördermitteln und KfW-Mitteln aufgeht. Das aber bedeutet: Sozialwohnungen werden trotz aller großen Worte über soziale Verantwortung in den Immobilienfonds auch zukünftig lediglich eine Beimischung bleiben.

Soziale Rendite