

F.A.Z., 29.01.2021, Immobilien (Immobilienmarkt), Seite I1 - Ausgabe D1, D2, D3, R - 546 Wörter

VIER FRAGEN AN: Thomas Meyer, Wertgrund Immobilien

"Sozialer Wohnungsbau wird attraktiver"

Über Investitionen unter sozialen Kriterien und mögliche Renditenachteile

Unter den immer prominenter werdenden Nachhaltigkeitskriterien für Investoren (ESG für Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung) spielt zumindest in der Wohnungswirtschaft das Soziale noch kaum eine Rolle. Woran liegt das?

Da ist meiner Meinung nach eine etwas verzerrte Wahrnehmung im Spiel. Fakt ist, dass die Wohnungswirtschaft bereits viel Soziales macht. Da wären beispielsweise der öffentlich geförderte Wohnungsbau zu nennen, die Integration von Kitas in neu gebaute Wohnimmobilien, außerdem das barrierefreie Wohnen. Das Problem ist tatsächlich oftmals, dass diese Projekte zum Teil nicht so klar und griffig kommuniziert werden. Und natürlich gibt es weiterhin viel zu tun. Ein gutes Beispiel für die Umtriebigkeit der Wohnungswirtschaft bei dem Thema ist aktuell das Projekt der Initiative "Social Impact Investing", für das sich eine Vielzahl von Vorreiterunternehmen aus der Branche zusammengeschlossen hat. Ende Januar ist geplant, einen Praxisleitfaden für soziales und gesellschaftliches Handeln der Immobilienwirtschaft herauszugeben, der Unternehmen aus der Branche Hilfestellung und Anregungen zu den fraglichen Themen geben soll. Dazu gehört auch, dass die jeweiligen Kriterien überhaupt erst einmal konkret definiert werden - sprich: Was verlangt das "S" in ESG überhaupt genau sowie eine Methodik zur Messung der positiven Auswirkungen.

Belastet das Sozial-Kriterium die Rendite?

Grundsätzlich kann durch die Integration sozialer Aspekte schon mal ein geringfügiger Renditeverzicht entstehen. Das hängt allerdings auch ganz stark davon ab, in welchem Umfang Fördermittel für die Projekte herangezogen werden können. Unterm Strich lohnt sich das Investment für die Investoren - das sieht man auch daran, dass bereits sehr viele das Segment ESG für sich entdeckt haben und dabei auch und gerade in den Bereich Soziales investieren wollen. Hintergrund ist, dass es sich in diesem Gebiet um wirklich nachhaltig stabile Anlageprojekte handelt, die vor allem auch langfristig und dauerhaft am Markt besser angenommen werden.

Ist der sozial geförderte Wohnungsbau eine realistische Möglichkeit für eine attraktive Investition?

Ganz klar: Ja. Es handelt sich beim sozial geförderten Wohnungsbau sogar um eine ungemein attraktive Investition, für die zahlreiche Argumente sprechen: Erstens haben Sie stabile, sichere Mieteinnahmen. Zweitens besteht die Möglichkeit, entsprechende Fördermittel und -darlehen zu nutzen. Drittens bietet dieser Bereich langfristige Wertpotentiale. Da die Mieten deutlich unter dem Markt rangieren, ist die Nachfrage nach geförderten Wohnungen sehr hoch und entsprechend sicher das Investment. Hinzu kommt, dass die entsprechende Gesetzgebung in den kommenden Jahren eher vorteilhafter werden wird, denn die Gesetzgeber haben die Wichtigkeit des geförderten Wohnungsbaus erkannt. Insbesondere deutsche Anleger haben den sozialen Wohnungsbau auch schon für sich entdeckt und werden in diesem Segment immer aktiver. Wir haben eine Vielzahl von Investoren, für die wir gezielt in genau diese Projekte investieren.

Inwiefern geraten Immobilienunternehmen ins Hintertreffen, wenn sie das Sozial-Kriterium im Wohnungsbau vernachlässigen?

Wir sehen heute schon auf Investorensseite, dass neben den Umweltthemen gerade auch das Thema Soziales zunehmend an Bedeutung gewinnt - das gilt vor allem für institutionelle Investoren. Anleger fordern diese Aspekte mittlerweile ganz stark von den Unternehmen ein - und zwar nicht nur auf Immobilienebene, sondern auch auf der Unternehmensebene. Kann ein Immobilienunternehmen das nicht liefern, wird es mittelfristig keine Investorengelder mehr bekommen. Es ist schon jetzt fast gar nicht mehr möglich, im Wohnungsneubau Projekte ohne beispielsweise einen Anteil sozialen Wohnungsbaus zu erstellen oder zu erwerben. Hat ein Unternehmen das nicht bei seiner Anlagestrategie berücksichtigt, werden ihm viele attraktive Investitionsmöglichkeiten entgehen.

Die Fragen stellte Michael Psotta.