

## Wertgrund nutzt günstiges Wohnen als „einmalige Chance“

Die Wohnexperten auf dem Immobilienmarkt stehen gerade vor einer einzigartigen Herausforderung: Sie müssen die hohen Kosten für die Klimaschutzauflagen einpreisen. Und gleichzeitig die gesellschaftliche Forderung und natürlich auch den Nachfrageboom nach bezahlbarem Wohnen bedienen. Wertgrund-Chef Thomas Meyer hat eine eigene Strategie für das Dilemma entwickelt.

**T**homas Meyer, Vorstandsvorsitzender des Wohnungsfondsspezialisten Wertgrund, ist gerade auf dem Sprung zu seiner Abreise in die Berge. Dort geht er mehrtätig in Klausur mit seinem Team. Einziges Thema: Klimaschutz und Soziales. Soziales heißt in diesem Zusammenhang bezahlbares Wohnen. Anders als die Sparten Büro oder Logistik, die sich klimagerecht mit höheren Preisen zusammenbringen lassen, steht Wohnen beim gerade allgegenwärtigen ESG-Thema vor dem Spagat, die zusätzlichen Kosten für CO<sub>2</sub>-Einsparung irgendwie mit der gewaltigen Nachfrage nach günstigem Wohnen zu vereinbaren.

„Mit voller Wucht“, so Meyer, rollt die sich seit ca. einem Jahr auftürmende Welle mit neuen Klimaschutzgesetzen auf Landes- und EU-Ebene, mit EU-Taxonomie für Fonds, einer Sanierungsinitiative und vielem mehr gerade auf das Wohnen zu. Das bestimme überwiegend alle Gespräche mit Investoren und Kollegen. „Und es wird auch nie mehr verschwinden“, sagt Meyer. Wertgrund hatte schon vor rund drei Jahren zumindest eine

Ahnung, dass es so weit kommen könnte, und seitdem ständig seine Strategie angepasst. Die heißt nun angesichts der großen Herausforderungen: „Wir gehen kräftig in den Neubau.“ Anders ausgedrückt: Mit zusätzlichem Bestand, Wertgrund hält rund 8.000 Wohnungen, ist kaum mehr ein Blumentopf zu gewinnen. Die eigenen Wohnungen seien mittlerweile größtenteils energetisch modernisiert. Der Kauf von nicht modernisiertem Bestand lohne sich angesichts des Preisniveaus und der vielen Modernisierungsaufgaben meistens gar nicht mehr, sagt Meyer.

Für den Neubau also entwickelte Wertgrund Strategien, damit bezahlbares Wohnen mit zumindest KfW-Standard 55, bestenfalls 40, möglich wird. Bezahlbar meint für Meyer sowohl die klassische Sozialwohnung mit ca. 6 Euro/m<sup>2</sup> Miete als auch die preisgedämpften Varianten von ca. 8 bis 10 Euro/m<sup>2</sup>. Und er hat auch die „mittelpreisige Wohnung“ (ca. 12 Euro/m<sup>2</sup>) im Blick, die ebenso dringend gebraucht, aber im Neubau kaum mehr geboten wird.

Um auf alle (Kosten-)Details Zugriff zu haben, ist Wertgrund nicht mehr nur Ankäufer, sondern selbst zum Bauherrn geworden. Und um zu einer möglichst guten Klimabilanz bei möglichst geringen Kosten zu kommen, hat das Unternehmen vieles durchexerziert und -kalkuliert: Regenwasserretention und vieles mehr. Als richtig bedeutsam für die Kombination von Bezahlbarkeit und Klimaschutz hat sich aber die KfW-Förderung erwiesen, respektive deren geänderte Richtlinien. Hier fängt sich der oft von der Branche gescholtene Gesetzgeber mal ein Lob ein: „Er hat extrem viel getan“, urteilt Meyer.

Bereits vor rund einem Jahr wurden die KfW-Tilgungszuschüsse erhöht und die Summe der maximalen Förderung steigerte sich pro Wohnung von 100.000 auf 120.000 Euro. „Das hat uns monetär richtig geholfen.“ Eine erneute Änderung der KfW-Richtlinien zum 1. Juli 2021 besagt zudem, „dass wir nicht

mehr die Darlehen aufnehmen müssen und dennoch die Zuschüsse erhalten“. Das gefällt den Wertgrund-Investoren gut, die ja eigentlich zu viel Eigenkapital haben und es ganz gerne los werden möchten. Und es kommt ein weiterer Punkt hinzu: In den meisten Bundesländern sind jetzt Landes- und KfW-Förderung kombinierbar. Das alles an Erleichterungen zusammengenommen sichert Wertgrund die „angemessene Rendite“, die mit ca. 3% abgegeben wird. Meyer bevorzugt allerdings grundsätzlich diejenigen Vorhaben, die gefördertes und nicht gefördertes Wohnen kombinieren.

Beispielhaft für die verschiedenen Aspekte der Wertgrund-Strategie ist ein Großprojekt in Göttingen. Auf dem ehemaligen Gelände der Gothaer Versicherungen am Gothaer Platz will Wertgrund nun etwa 650 Wohnungen errichten mit weitgehend KfW-40-Standard. Es sollen „nahezu ausschließlich“ Mietwohnungen entstehen, davon 30% öffentlich gefördert und preisreduziert und weitere 10% preisgedämpft. Die

Wohnungen sollen in verschiedene Wertgrund-Fonds übergehen – etwa 200 beispielsweise in den Wertgrund Wohnselect D. Das Gesamtinvestitionsvolumen beziffert das Unternehmen mit rund 180 Mio. Euro.

Und sogar in der Hochpreisstadt München geht beim bezahlbaren Wohnen etwas. Im sogenannten Diamaltpark im Münchner Stadtbezirk Allach-Untermenzing hat Wertgrund mit Commerz Real 146 Wohnungen erworben, für rund 50 Mio. Euro. Die Wohnungen unterliegen alle der Sozialbindung. 113 Wohnungen sind einkommensorientiert gefördert, 33 haben günstigere Mieten nach dem München Modell.

Meyers Strategie für die unmittelbare Zukunft ist klar: „Den Anteil des energiesparenden bezahlbaren Wohnens, also gefördert und preisgedämpft, in unseren Portfolios zu erhöhen.“ Gut gerüstet fühlt sich Wertgrund nicht nur für die Klimaschutzauflagen, sondern auch für die stark aufkommende

### Geänderte KfW-Linien gefallen nun auch den Investoren



Thomas Meyer denkt gerne auf der stillen Treppe über Strategien nach.  
Quelle: Wertgrund Immobilien AG

Debatte über das Social Impact Investment, frei übersetzt, investieren mit sozialem Anspruch.

Wertgrund-Chef Meyer nimmt aber auch gerne andere Perspektiven ein und appelliert an die Kommunen, sich mit den privaten Investoren für das bezahlbare Wohnen jetzt stärker zusammenzutun. Die Situation

sei gerade so günstig wie nie, privates Kapital in diesen Sektor zu lotsen, „da gibt es ganz große Chancen“.

Jutta Ochs