

GEFÄHRDETE STATIK – IM GESPRÄCH ZUR SERIE IMMOBILIENMARKT (11): THOMAS MEYER, WERTGRUND

Gefördertes Wohnen als Ausweg

Immer mehr Investoren setzen auf auskömmliche Renditen durch staatliche Förderprogramme

Der Boom der nachhaltigen Geldanlage stellt die Immobilienbranche vor das Problem, das S in ESG abzudecken. Abhilfe schaffen könne die Investition in geförderten Wohnraum, sagt Wertgrund-Chef Thomas Meyer.

Grundstücke und entwickelt selbst Projekte über die Tochtergesellschaft Wertgrund Wohnpartner

rückt nun der soziale Aspekt immer stärker in den Fokus. Das eröffne Chancen, sagt Meyer: „Die ganze

Günstige Mieten bleiben ein knappes Gut

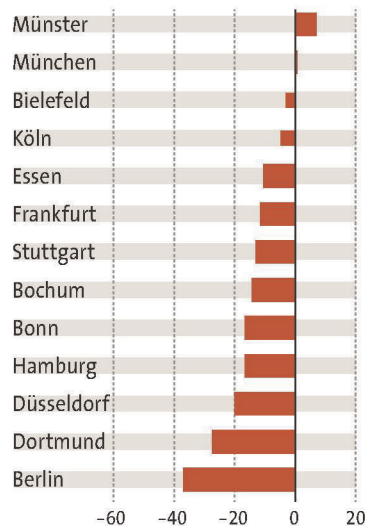
Entwicklung geförderter Wohnungen in Deutschland, Veränderung in Prozent

Von Thomas List, Frankfurt

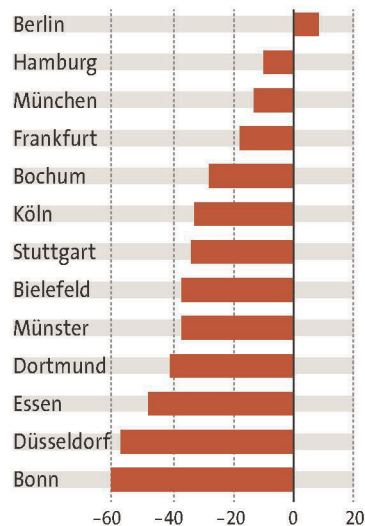
Börsen-Zeitung, 25.8.2021
Wohnimmobilien sind bei Investoren in den vergangenen Jahren immer beliebter geworden. Doch die steigenden Preise, verschärfte Regulierung der Mieten und immer höhere Anforderungen an die Nachhaltigkeit erschweren es, auskömmliche Renditen zu erwirtschaften. Ein Ausweg könnte das geförderte Wohnen sein. „Gefördertes Wohnen ist für uns vor drei bis vier Jahren ein Investitionsthema geworden“, sagt Thomas Meyer, Mitgründer und Vorstandsvorsitzender der Wertgrund Immobilien im Gespräch der Börsen-Zeitung. Der von Wertgrund aufgelegte offene Immobilienfonds „Wohnselect D“ startete 2010 mit dem Ziel, ausschließlich deutsche Bestandswohnimmobilien zu kaufen und saniert zu verkaufen. „Bis 2016/17 waren wir damit sehr erfolgreich“, so Meyer: „Dann mussten wir aber erkennen, dass angesichts extrem stark gestiegener Preise, nur mehr begrenzt steigerbarer Mieten und immer höherer Kosten für die energetische Sanierung eine auskömmliche Rendite kaum mehr zu erzielen ist. Das alles hat uns wie andere institutionelle Investoren zur Einsicht geführt, dass Bestandsimmobilien zunehmend unattraktiv für Investitionen werden.“ Seit 2019 engagiert sich Wertgrund daher praktisch nur noch im Wohnungsneubau. „Wir kaufen seitdem nur noch Projektentwicklungen über Forward Deals oder auch Grundstücke, die wir selber bebauen, weil dort die Mietpreisbremse nicht greift und die Ankaufmultiplikatoren niedriger sind als im Bestand.“ Ein weiterer Vorteil ist, nachhaltig bauen zu können, etwa durch Wärmedämmung, effiziente Heizsysteme, Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen.

Seit etwa drei Jahren kauft Wert-

Entwicklung 2011 bis 2019



Prognose 2019 bis 2030



© Börsen-Zeitung

Quelle: Bulwiengesa

GmbH, ein 50-zu-50-Joint-Venture mit dem auf Wohnimmobilien spezialisierten Projektentwickler Baura aus Bielefeld. „Wir können über unsere Fonds Kapital zur Verfügung stellen und haben ein bundesweites Akquisitionsnetzwerk für Objekte und Grundstücke, während unser Partner ein äußerst erfahrener Wohnungsprojektentwickler ist.“ Der Vorteil: Die aktuell 850 in Bau und in der Projektierung stehenden Wohnungen lassen sich Meyer zufolge in dieser Struktur günstiger bauen. Da sie mit Fondsgeldern statt mit Bankkrediten zwischenfinanziert werden. Außerdem lasse sich Grunderwerbsteuer sparen. „Wir bauen Projekte etwa 8 % günstiger, als wenn wir sie kaufen würden“, sagt Meyer, der das Geschäft in den kommenden zwei Jahren stark ausbauen will.

Ein großes Thema in der Immobilienwirtschaft ist die Einhaltung von ESG-Standards. Nach der Ökologie

Immobilienbranche fragt sich: Wie können wir das S von ESG abdecken? Viele große deutsche Investoren wollen sich im geförderten Wohnungsbau engagieren, weil das für ihre ESG-Quote zählt.“

Die Umsetzung ist allerdings nicht ganz einfach. Denn die Förderbedingungen sind Ländersache, was mit Blick auf Miethöhen, Darlehen und Zuschüsse zu großen Unterschieden führt. Zusätzlich gibt es noch kommunale Förderungen. In Hessen, Nordrhein-Westfalen und Hamburg sind die Fördermittel laut Meyer auskömmlich, in anderen wie Niedersachsen, Bayern und Baden-Württemberg o. k. „Bei guten Bedingungen gibts Förderdarlehen mit bis zu 30 % Tilgungsnachlass.“

Außerdem dürfen inzwischen in fast allen Bundesländern Förderdarlehen kumuliert werden, also öffentlich geförderte Darlehen um KfW-Darlehen ergänzt werden, mit Tilgungszuschüssen, wenn bestimmt

Standards erreicht werden. Dank günstiger Mieten, die in Großstädten wie Hamburg 20 oder 30% unter Marktniveau liegen, sind die Objekte immer voll vermietet und die Cashflows relativ stabil. Dadurch und durch die Fördermittel lassen sich Meyer zufolge trotz der niedrigen Mieten je nach Standort und Objekt Renditen von 2 bis knapp unter 3% erwirtschaften.

Meyer rechnet damit, dass die Nachfrage nach geförderten Wohnungen hoch bleibt. Er verweist auf eine Studie, die Bulwiengesa im Frühjahr 2021 im Auftrag von Wertgrund erstellt hat. Danach sind ungefähr 35% der Haushalte in Deutschland Niedrigverdienerhaushalte mit maximal 2.200 Euro Bruttomonatseinkommen. Dagegen beträgt der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in den 26 betrachteten A- und B-Städten zwischen 5,2% in Karlsruhe und 14,3% in Bielefeld und Hamburg. In allen Städten bis auf Berlin werden diese Bestände durch die auslaufende Mietpreisbindung in den kommenden Jahren weiter zurückgehen. „Das heißt: Während der Bedarf hoch ist, geht das Angebot an mietpreisreduzierten Wohnungen zurück.“

Deshalb sind die Kommunen dazu übergegangen, feste Quoten für öffentlich geförderte Wohnungen vorzuschreiben, wenn sie Baurecht schaffen – je nach Stadt zwischen 15 und 40% aller Wohnungen eines Projekts. „Es wird also gebaut, es ist eine Pipeline da, in die Investoren investieren können.“ Meyer greift für den „Wohnselect D“ zu. Von einem

60 Mill. Euro Projekt in Göttingen mit etwa 200 Wohneinheiten werden gefördert (6,10 Euro Kaltmiete pro qm), weitere 15% sind für Bewerber mittlerer Einkommen preisreduziert (7,50 Euro Kaltmiete pro qm). 10% der Wohnungen dürfen in den ersten zehn Jahren für maximal 10 Euro pro qm vermietet werden, die verbleibenden 60% unterliegen der normalen Marktmiete. „Mit dieser breiten Streuung der Mieterstruktur – können wir sehr gut leben. Ideal ist aus unserer Sicht ein Anteil geförderter Wohnungen zwischen 25 und 35%.“

Durch die neue Strategie soll der „Wohnselect D“ von aktuell 423 Mill. Euro (mit 2.100 Wohnungen) auf mehr als 500 Mill. Euro Brutto-Fondsvolumen in den kommenden zwei Jahren wachsen. Die Ausschüttungsrendite lag in der Vergangenheit zwischen 1,2 und 3%. 2017 wurde der Fonds auf Cash Calls umgestellt, das heißt Fondszeichnungen werden nur auf Aufforderung für einen kurzen Zeitraum zugelassen, damit das Geld zeitnah zum Kauf bestimmter Zielobjekte eingesetzt werden kann. „2020 gab es zwei Cash Calls über insgesamt 90 Mill. Euro, dieses Jahr kommt Ende September/Anfang Oktober ein dritter über etwa 35 Mill. Euro und 2022 der letzte über etwa 30 Mill. Euro.“

Neben dem „Wohnselect D“ als offenen Publikumsfonds hat Wertgrund sechs Spezialfonds im Gesamtvolumen von 1,2 Mrd. Euro im Management. „Für 300 bis 400 Mill. Euro bauen wir selbst Projekte oder haben sie von Projektentwicklern

gekauft. In ein bis zwei Jahren wird damit das Volumen auf 1,5 Mrd. Euro gestiegen sein.“

Gefördertes Wohnen trifft auch bei institutionellen Investoren auf großes Interesse. „Bei Erstgesprächen kommt relativ schnell das Thema ESG/Nachhaltigkeit auf. Allerdings haben viele Anleger noch keine konkreten Vorstellungen, sondern bitten uns als Wertgrund um Empfehlungen, wie ihr Fonds möglichst nachhaltig werden kann. Dann verweisen wir zum Beispiel auf den KfW-Standard, aber auch öffentlich geförderter Wohnungsbau.“

Einige, die schon länger im Geschäft sind, denken dann an die westdeutschen Plattenbauten aus den 60er und 70er Jahren, die zu Problemvierteln wurden. „Bei den Jüngeren gibt's oft totale Zustimmung.“ Meyer erklärt dann den Interessenten, dass der geförderte Wohnungsbau von heute nichts mehr mit dem aus den 70er Jahren zu tun hat. „Sie erkennen heute in größeren Wohnquartieren von außen nicht mehr, was frei finanziert und was öffentlich gefördert ist. Fassaden und Bauqualität unterscheiden sich nicht.“ Höchstens wiesen einige Wohnungen eine einfachere Ausstattung bei Böden oder Bädern auf. „Mit diesen Argumenten schaffen wir es sehr schnell, die Investoren für dieses Thema zu begeistern.“

.....
Zuletzt erschienen:

► Nachhaltigkeit braucht Investitionen (24. August)