

Wie steht es um den sozialen Wohnungsbau?



Herr Adami, wie steht es um den sozialen Wohnungsbau in Deutschland?

Der geförderte Mietwohnungsbestand ist bundesweit zwischen 2011 und 2019 um rund ein Fünftel zurückgegangen – und das, obwohl parallel das Neubauvolumen geförderter Mietwohnungen verdreifacht wurde. Hintergrund sind die zahlreichen auslaufenden Bindungen. Problematisch ist, dass die Dramatik der Situation immer noch unterschätzt wird und eine Kehrtwende trotz des massiven Mangels nicht zu erkennen ist. Das bedeutet: Auf uns kommt eine Mammutaufgabe zu, die nur durch das Zusammenspiel aller Marktakteure, kommunal, genossenschaftlich und privat, bewältigt werden kann.

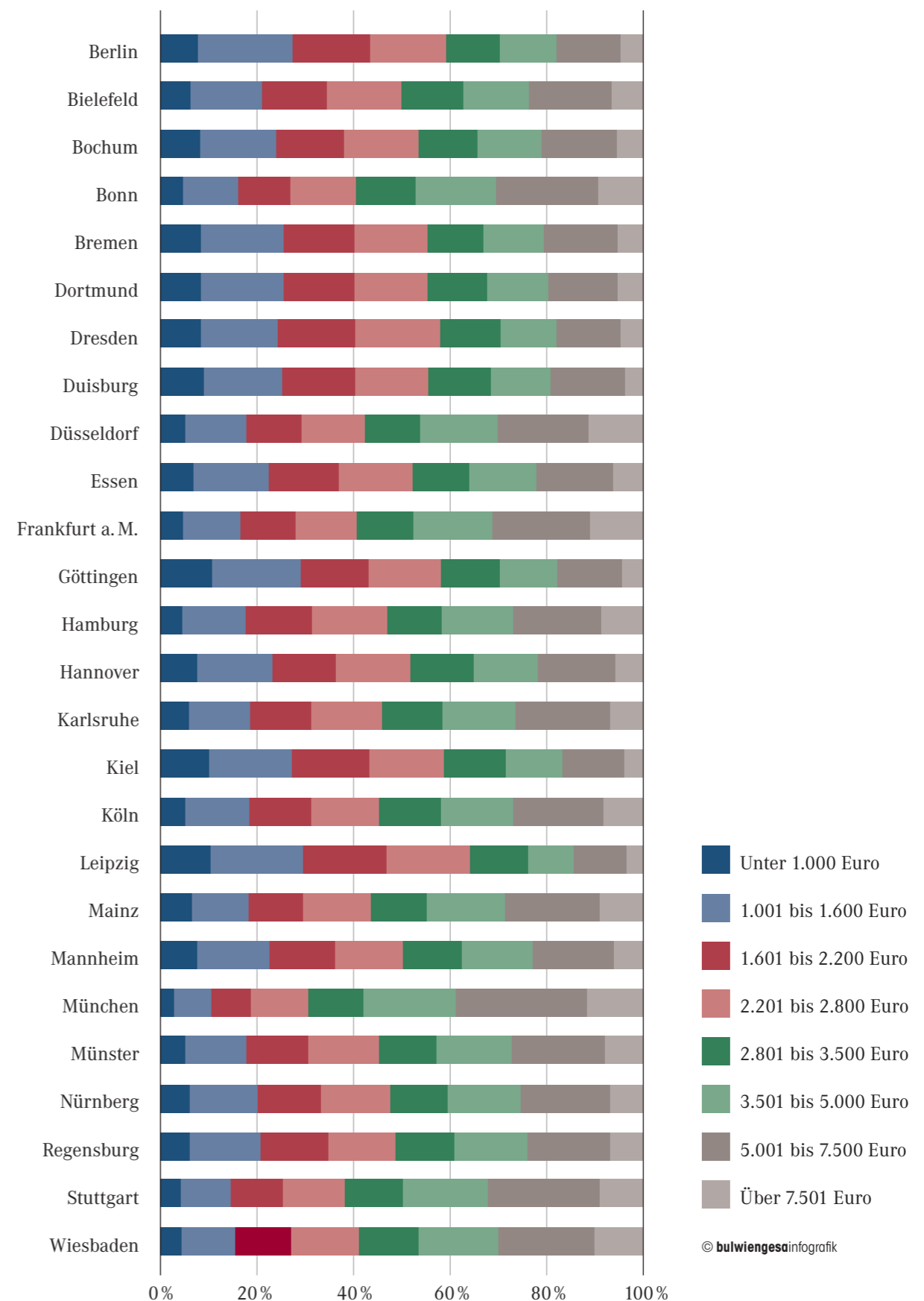
Was sind die Kernaussagen Ihrer Studie?

Der Anteil der Geringverdiener in Deutschland, also der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von maximal 1.600 Euro pro Monat, liegt bei rund einem Fünftel, der Anteil der Sozialwohnungen jedoch nur bei 9,2 Prozent – und das mit weiter abnehmender Tendenz! In dieser dramatischen Schere zwischen Nachfrage und Angebot zeigt sich direkt die Brisanz des Themas. Extrembeispiele für dieses Ungleichgewicht sind die Städte Leipzig und Dresden, in denen die Anteile geförderter Mietwohnungen nicht einmal 0,2 Prozent betragen, während die Geringverdienerhaushalte mit Anteilen von 25 beziehungsweise 30 Prozent umso deutlicher über dem Durchschnitt liegen (siehe nebenstehende Abbildung).

Interview mit André Adami, bulwiengesa AG

Dass in Deutschland zu wenig gebaut wird, ist schon länger keine Neuigkeit mehr. Vor diesem Hintergrund erscheint es jedoch umso dramatischer, dass der Anteil des sozialen Wohnungsbestandes am existierenden Angebot, verglichen mit dem Bedarf, weit abgeschlagen ist: Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des Analyseunternehmens bulwiengesa im Auftrag der WERTGRUND IMMOBILIEN AG. Welche Fehlentscheidungen aus der Vergangenheit diesen Zustand praktisch heraufbeschworen haben und auf welche Weise dieser Situation nun möglichst rasch entgegengewirkt werden sollte, erklärt André Adami, Bereichsleiter Wohnen Berlin bei bulwiengesa, im Interview.

Einkommensstruktur Anteile an Nettoeinkommensklassen in Prozent, 2020



Entwicklung geförderter Wohnungen in Prozent, 2011 bis 2019



Woran liegt das?

Dieses krasse Missverhältnis ist zurückzuführen auf Fehler, die die Politik bereits vor vielen Jahren gemacht hat, nämlich die Veräußerung kommunaler Bestände Anfang der 2000er-Jahre. Eben diese Bestände werden aktuell unter sehr hohem finanziellen Einsatz zurück gekauft. Beispiel Berlin: Dort wurden einst 200.000 entsprechende Wohnungen veräußert, jetzt werden diese für etwa das Drei- bis Vierfache wieder zurückgekauft.

Gibt es Ergebnisse, die Sie überrascht haben?

Ich hätte nicht damit gerechnet, dass wir in Deutschland Städte haben, in denen wir derzeit praktisch gar keinen sozialen Wohnungsbestand haben; oder damit, dass wir den Rückgang der geförderten Wohnungen, der ja nicht erst seit gestern besteht, immer noch nicht gestoppt haben. Mit anderen Worten: Ich hätte erwartet, dass wir da schon ein gutes Stück weiter sind. Sogar in Hamburg, das ja als Paradebeispiel für eine sehr gute Wohnungspolitik gilt und viele geförderte Wohnungen baut, sinkt die absolute Anzahl von Sozialwohnungen noch immer.

Welche Rolle kommt privaten Investoren Ihrer Meinung nach beim Thema sozialer Wohnungsbau zu?

Grundsätzlich wird ESG-konformes Investieren in der Privatwirtschaft immer bedeutender: Vor allem privaten Investoren kommt eine große Bedeutung zu, da 61 Prozent der geplanten geförderten Mietwohnungen auf sie zurückgehen. Insbesondere in den Wachstumsmärkten des geförderten Wohnungsbaus nehmen sie mittlerweile eine zentrale Rolle ein. Unterm Strich sollte aber darauf Wert gelegt werden, dass es zu einem Zusammenspiel der verschiedenen Akteure kommt. Derzeit entdecken etwa auch zahlreiche institutionelle Investoren diese Asset-Klasse für sich. Mit Blick auf die Pipeline von 2021 bis 2025 lässt sich zudem sagen, dass gefördertes Wohnen künftig in allen Städten weiter an Relevanz gewinnt.

Was hat sich bei den Rahmenbedingungen für private Investoren in den vergangenen Jahren verbessert?

Von politischer Seite wurden die Rahmenbedingungen dahingehend verändert, dass die Förderbedingungen in vielen Bundesländern deutlich besser geworden sind. Die Darlehenshöhen und Tilgungszuschüsse sind deutlich gestiegen, wenn auch erkauf mit einer längeren Bindungsdauer. Zusätzlich ist das Investoreninteresse an sozialem Wohnungsbau über das ganze Thema ESG nochmals deutlich gestiegen, nicht zuletzt auch wegen des Mangels an Anlagealternativen.

Warum lohnt es sich für Anleger, trotz geringerer Renditen in gefördertes Wohnen zu investieren?

Das sind in erster Linie drei Aspekte: Erstens habe ich praktisch kein Vermietungsrisiko und wenig Fluktuation, stattdessen sichere Mieteinnahmen und damit stabile Cashflows. Zweitens setzen Investoren mit der Anlage in gefördertes Wohnen auf ein nachhaltiges Investment, genauer: den sozialen Faktor unter den ESG-Kriterien. Drittens profitiere ich als Investor von einer immensen Wertsteigerung nach Auslaufen der Bindung, wenn die Wohnungen zum Marktniveau vermietet werden können.

Inwiefern ist der Föderalismus eine Herausforderung für den sozialen Wohnungsbau?

In jedem Bundesland herrschen unterschiedliche Rahmenbedingungen, hinzu kommen dann noch die verschiedenen Stadtregelungen - insgesamt ergibt das einfach eine extrem hohe Komplexität, die nur mit professionellen Strukturen und Mannschaften zu händeln ist. Das wird sich auch nicht ändern, sondern eher noch verstärken. Jedes Bundesland und jede Förderbank gestaltet die Programme selbst, und viele Kommunen legen nochmal individuelle Zuschüsse und Programme auf. Das macht die Sache, wenn man flächendeckend und mit großen Summen investieren will, sehr aufwendig.

Wie ist Ihre Meinung zum Wohngipfel der Bundesregierung?

Der Wohngipfel war eine Farce: zu sagen, wir haben unser Ziel erreicht, obwohl jeder weiß, dass das nicht der Fall ist. Etwa die aufgeschobenen Baugenehmigungen in die aktuelle Rechnung miteinzubeziehen, ist ein statistischer Hütchenspielertrick. Ohne die niedrigen Zinsen hätten wir wahrscheinlich in den vergangenen fünf, sechs Jahren weniger gebaut denn je. Die Initiativen von Bauminister Horst Seehofer haben leider keine wirkliche Verbesserung für die Bauwirtschaft gebracht.

Welchen Stellenwert wird das Thema gefördertes Wohnen im Hinblick auf die Bundestagswahl im Herbst haben?

Einfacher wird es in jedem Fall nicht. Im Gegenteil: Ich befürchte, dass über Regulierung zunehmend versucht werden wird, private Investoren aus dem Markt hinauszudrängen, da sozialer Wohnungsbau als hoheitliche Aufgabe gesehen wird, die nur durch Bund, Länder und Kommunen zu erfüllen ist. Dabei zeigt unsere Studie ja genau das Gegenteil: Wenn bei diesem Projekt nicht alle zusammenarbeiten, also die Kommunen nicht Bauland dafür ausweisen, die Privaten sich nicht mit ihrem Geld engagieren, passiert letzten Endes gar nichts.

Bei allem, was gerade nicht optimal läuft: Was gibt Ihnen Grund zu Optimismus?

Das, was Hoffnung macht für dieses Segment, ist, dass immer höhere Anteile öffentlich gefördert werden. Das ist für das Segment gut, stellt allerdings Projektentwickler vor Probleme, denn diese verdienen mit den öffentlich geförderten Wohnungen kein Geld und müssen das dann über die anderen Wohnprodukte quersubventionieren. Das heißt, dass es auf der einen Seite zwar mehr Sozialwohnungen gibt, auf der anderen Seite aber wird der „normale“ Mietwohnungsbau nochmal deutlich teurer. Das ist die Kehrseite der Medaille. Zu hoffen wäre nun, dass sich diese Entwicklung in naher Zukunft dämpfend auf das Grundstückspreisniveau auswirkt.

Welche Höhe sollte die Förderquote Ihrer Meinung nach haben?

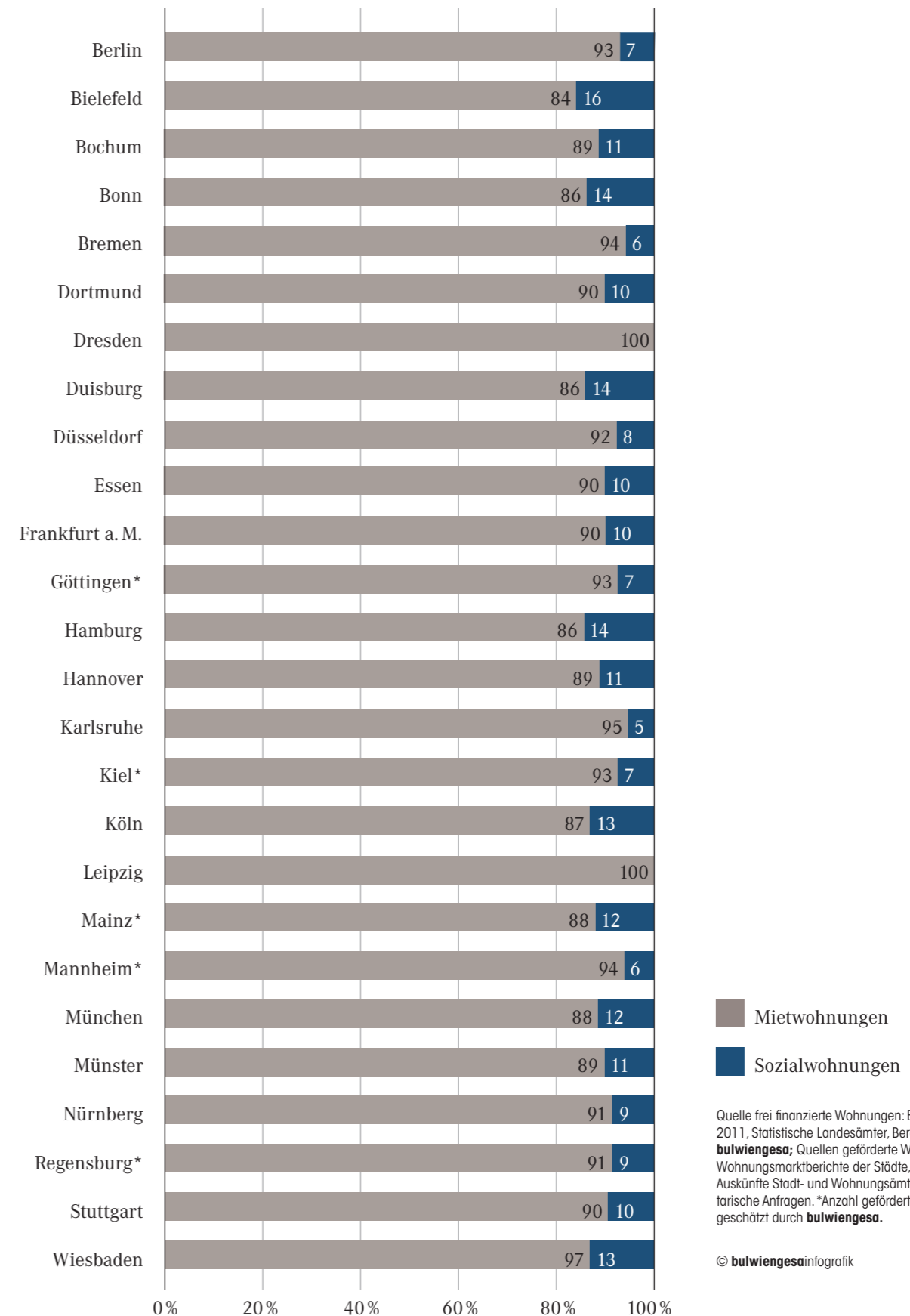
Aktuell pendelt sich die Quote irgendwo zwischen 25 und 50 Prozent ein – und da muss man ganz klar sagen: 50 Prozent sind für den Projektentwickler eine kaum zu stemmende Herausforderung. Klar ist aber auch: Ohne Förderquoten würde kein Mensch gefördert bauen. Eine Quote zwischen 30 und 35 Prozent ist eigentlich optimal.

Hamburg hat da viel richtig gemacht: Zum einen gibt es die dortige Quotenvereinbarung bereits sehr lange, zum anderen hat sie sich dabei als sehr stabil erwiesen. Die Quote liegt dort bei rund 33 Prozent. Darüber hinaus ist Hamburg ein Paradebeispiel dafür, dass alle Akteure des Markts harmonisch zusammenarbeiten.

Wie lautet Ihr Appell in einem Satz?

Alle Player des Markts an einen Tisch und die Förderquote auf einem angemessenen Maß um 30 Prozent halten.

Aufteilung in geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen (in Prozent, 2019)



Quelle frei finanzierte Wohnungen: Basis: Zensus 2011, Statistische Landesämter, Berechnung: bulwiengesa; Quellen geförderte Wohnungen: Wohnungsmarktberichte der Städte, NRW.Bank, Auskünfte Stadt- und Wohnungsämter, parlamentarische Anfragen. *Anzahl geförderter Wohnungen geschätzt durch bulwiengesa.