

22.10.2021, Seite Online

GASTKOMMENTAR

Thomas Meyer

Geförderter Wohnungsbau

Politischer Rückenwind für Wohninvestoren

Eine angepasste Regulierung der Wohnimmobilienmärkte kann für die Branche auch eine Chance sein, meint Thomas Meyer, Vorstand von Wertgrund Immobilien. Vor allem, wenn es bundeseinheitliche Lösungen gibt.

Derzeit laufen die Verhandlungen über eine mögliche Ampel-Koalition. Damit wird es immer wahrscheinlicher, dass mit SPD und Grünen zwei Parteien, die für mehr Regulierung auf den Wohnimmobilienmärkten stehen, zusammen mit der FDP Regierungsverantwortung übernehmen. Dies kann zweifellos weitere Hindernisse mit sich bringen – doch es ergeben sich auch neue Chancen.

Denn um Wohnen bezahlbarer zu gestalten, will die SPD eben nicht nur die Mietpreisbremse verschärfen, sondern auch den Sozialwohnungsbau und den preisgedämpften Wohnungsbau fördern. Kanzlerkandidat Olaf Scholz brachte dabei die Zahl von einer Milliarde Euro für sozialen Wohnungsbau auf Bundesebene ins Spiel. Vor allem aus dem parteinahen Wirtschaftsforum existieren dabei gute und wichtige Impulse, private Immobilienentwickler und -investoren an der Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Frage teilhaben zu lassen.

Es spricht aktuell also vieles für eine politische Trendumkehr, auch wenn sich die genauen Resultate erst zeigen müssen. Fest steht jedoch: Der geförderte Wohnraum steht auf der Agenda der Bundespolitik. Deshalb werden wahrscheinlich auch bundeseinheitliche Lösungen gefunden, anstatt wie bisher am Föderalismus mit seinen unzähligen, komplizierten und teilweise ineffektiven Förderprogrammen festzuhalten.

Ganz vorne auf der Wunschliste der Immobilienbranche ist beispielsweise eine stärkere Umstellung der Förderung von Objekt- auf Subjektebene. Damit ist gemeint, dass die Mieterinnen und Mieter wie beim Wohngeld direkte staatliche Mietzuschüsse erhalten, anstatt dass die Förderungen in Form vergünstigter Immobilienkredite erfolgen. Dies würde die Kosten für den Staat nicht erhöhen, aber den Cashflow für viele privatwirtschaftliche Eigentümer verbessern.

Durch Maßnahmen wie diese würden positive Impulse für die vielen Investoren gesetzt, die beim Thema sozial geförderter Wohnraum aktuell sowieso in Habachtstellung sind. Schließlich ist die Liquidität im Markt größer als je zuvor, und inzwischen hat sich der Wohnungsmarkt CBRE zufolge als größte Assetklasse vor Büro und Einzelhandel etabliert. Besonders defensiv orientierte Wohnimmobilieninvestoren profitieren von der so gut wie sichergestellten

Vollvermietung – sofern durch entsprechende Förderungen die Anfangsrendite bei einem Mindestmaß von 2,5 Prozent liegt.

Doch die vielleicht wichtigste Triebfeder besteht darin, dass die soziale Komponente in den Themenfeldern ESG und Impact-Investing in den vergangenen Monaten sehr viel stärker an Relevanz hinzugewonnen hat. Und welche Mission könnte für privatwirtschaftliche Investoren sozialer sein als diejenige, ihren Teil dazu beizutragen, die Wohnungsnot in Deutschland besonders im bezahlbaren Segment zu mildern?