

Auch mit Sozialwohnungen lässt sich Geld verdienen

In den Ballungsräumen spitzt sich der Mangel an günstigen Wohnungen zu. Immer mehr Städte verlangen deshalb von den Projektentwicklern, in Neubaugebieten auch Sozialwohnungen zu errichten. Das kann sogar eine Chance für private Investoren sein.

Von Christian Hunziker

BERLIN, 4. Mai

Zu den prominentesten Wohnungsunternehmen in Deutschland gehört Sahle Wohnen mit Sitz im nordrhein-westfälischen Greven nicht. Trotzdem lohnt es sich, einen Blick auf die Gesellschaft mit ihren rund 21 000 Wohnungen zu werfen. Denn während die meisten privaten Unternehmen einen großen Bogen um öffentlich geförderte Wohnungen machen, hat sich Sahle Wohne auf genau dieses Segment spezialisiert: Bei ziemlich genau zwei Dritteln des Sahle-Bestands handelt es sich um Sozialwohnungen, die mit öffentlicher Förderung entstanden und für Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen reserviert sind.

Bemerkenswert ist das auch deshalb, weil die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland seit Jahren sinkt. Wie aus der Antwort der Bundesregierung auf eine Große Anfrage der Fraktion Die Linke hervorgeht, gab es 2016 bundesweit nicht einmal mehr halb so viele miet- und belegungsgebundene Wohnungen wie 1990. Der Grund dafür liegt im Fördersystem: Nach einer bestimmten Zeit – oft nach zwanzig bis dreißig Jahren – ist die Förderung zurückgezahlt, so dass die Eigentümer die Wohnungen fortan zu marktüblichen Konditionen vermieten dürfen.

In jüngster Zeit fordern jedoch immer mehr Politiker, den sozialen Wohnungsbau wieder zu intensivieren. Geld dafür ist eigentlich reichlich vorhanden, da der Bund den Ländern jährlich gut 1,5 Milliarden Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellt. Gleichzeitig erhöhen immer mehr Städte den Druck auf Projektentwickler: Bei größeren Neubauvorhaben machen sie ihnen die Auflage, nicht nur Eigentumswohnungen und freifinanzierte Wohnungen zu errichten, sondern auch einen erheblichen Anteil – meist 25 oder 30 Prozent – an Sozialwohnungen.

„Dass Investoren diese Verpflichtung übernehmen müssen, ist in Ordnung“, sagt Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer der Industria Wohnen, die für Investoren wie beispielsweise Versicherungen und Pensionskassen Wohnanlagen erwirbt und verwaltet. Mehr noch: Niewöhner-Pape ist überzeugt, dass öffentlich geförderte Wohnungen für langfristig ausgerichtete Anleger durchaus interessant sind. „Aus Investorensicht sind die Mieten im geförderten Wohnungsbau nachhaltig gesichert“, argumentiert der

Immobilienfachmann. Denn das Vermietungsrisiko sei geringer als im freifinanzierten Bereich, da angesichts der niedrigen Mieten praktisch kein Leerstandsrisiko bestehe.

Doch lohnt es sich für Investoren wirklich, in Sozialwohnungen zu investieren? Eine vom Immobiliendienstleister Dr. Lübke & Kelber vorgelegte Untersuchung bezweifelt das. Zwar erklärten rund 75 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen und Investoren, sie seien grundsätzlich daran interessiert, in öffentlich geförderte Mietwohnungen zu investieren. Als ausreichend attraktiv beurteilten dieses Segment aber nur 25 Prozent der Befragten. Als wichtigsten Grund dafür nannten die Umfrageteilnehmer, die Rendite sei geringer als im freifinanzierten Mietwohnungsbau. Tatsächlich reichen laut der Untersuchung von Dr. Lübke & Kelber die Fördermittel in keinem Bundesland aus, um den Renditenachteil auszugleichen, der sich aus den niedrigeren Mieten ergibt.

Diese Einschätzung bleibt jedoch nicht unwidersprochen. „Sicherlich wachsen im sozialen Wohnungsbau die Margen nicht in den Himmel“, räumt Sybille Jeschonek, Pressesprecherin von Sahle Wohnen, ein. „Bei sorgfältiger Planung und guter Betriebsführung erzielt er jedoch eine dauerhafte, stabile Gesamrendite mit kalkulierbarem Risiko.“ Ähnlich sieht das Thomas Hübner, Investmentchef beim Fondsmanager BMO Real Estate Partners, wenn er den geförderten Wohnungsbau als „langfristig eine für institutionelle Anleger durchaus sinnvolle Investitionsentscheidung“ bezeichnet. BMO Real Estate Partners prüfe deshalb die unterschiedlichen Fördermodelle „sehr wohlwollend“.

Auch Torsten Teichert, Vorstandsvorsitzender der Lloyd Fonds AG, weist darauf hin, dass der niedrigeren Rendite ein niedrigeres Risiko gegenüberstehe. So überzeugt ist Teichert vom Potential von Sozialwohnungen, dass er 2016 eine eigene Gesellschaft für den Erwerb von öffentlich geförderten Wohnungen gegründet hat. Diese Lloyd Wohnwert will er voraussichtlich in der zweiten Hälfte dieses Jahres an die Börse bringen, wobei Teichert den Anlegern eine Ausschüttungsrendite von 3 Prozent in Aussicht stellt.

Doch allzu enthusiastisch scheint die Resonanz nicht zu sein. „Unsere bisherigen Gespräche haben gezeigt, dass 3 Prozent für viele Investoren die unterste Grenze sind und sie eher eine etwas höhere Rendite erwarten“, berichtet Teichert. „Denn mit freifinanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen lässt sich im Moment deutlich mehr Geld verdienen.“ Ein besonderes Problem sei es, „dass sich Grundstücke und Baukosten auch für Sozialwohnungen erheblich verteuert haben“. Aus diesem Grund nimmt die Lloyd Wohnwert nicht nur Neubauten, sondern auch Bestandsobjekte in den Blick.

Kompliziert für Investoren ist zudem der Umstand, dass die Förderprogramme in jedem Bundesland unterschiedlich sind. Vorteilhaft sind für Investoren dabei diejenigen Programme, die nicht nur mit vergünstigten Darlehen arbeiten, sondern auch mit Zuschüssen. In Hamburg zum Beispiel kann der Eigentümer neu errichteter Sozialwohnungen laut Teichert mit Einnahmen von 10,50 bis 11,50 Euro je Quadratmeter rechnen, wobei sich diese aus Miete und öffentlicher Förderung zusammensetzen. „Bei Bau- und

Grundstückskosten von etwa 3000 Euro je Quadratmeter“, rechnet Teichert vor, „lässt sich eine Bruttorendite von rund 4 Prozent erzielen.“

Bundesweit entscheiden sich aber viele Projektentwickler, die von der jeweiligen Stadt zum Bau von Sozialwohnungen verpflichtet werden, diese an eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu verkaufen. So macht es zum Beispiel die Immobiliengesellschaft Formart, die in Berlin-Mitte das Quartier Luisenpark mit rund 400 Eigentums- und 140 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen errichtet. Letztere wird nach der für 2019 angekündigten Fertigstellung die landeseigene Berliner Wohnungsbaugesellschaft Howoge übernehmen – ganz im Sinne des rot-rot-grünen Senats, der über seine Wohnungsbaugesellschaften die Mietsteigerung dämpfen will.

Diese mit der Bevorzugung kommunaler Unternehmen verbundene „Marktlenkung“ kritisiert Klaus Franken, der als Geschäftsführer der Catella Project Management GmbH große Wohnquartiere entwickelt. Franken appelliert an die Politik, „die Ideologie fallenzulassen“ und stattdessen institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen als Verbündete zu verstehen. In der jetzigen Marktphase stellten Sozialwohnungen mit einer Rendite von etwas mehr als 3 Prozent für Anleger nämlich ein attraktives Investment dar, argumentiert Franken. Doch das Zeitfenster, privates Kapital für die dringend benötigten günstigen Neubauwohnungen zu akquirieren, sei klein: Mit steigenden Zinsen würden sich institutionelle Investoren wieder anderen Anlagemöglichkeiten zuwenden.