

Reiner Reichel Düsseldorf

## Sozialwohnungsbau

# Förderung vertreibt Investoren

Bezahlbarer Wohnraum wird dringend gesucht. Doch die Zahl der Sozialwohnungen nimmt ab. Zu geringe Renditen halten Bauträger vom Neubau ab.

**T**orsten Teichert ist Literaturwissenschaftler und Soziologe, aber vor allem ein Mann mit Ideen. Als Chef der börsennotierten Lloyd Fonds legte er geschlossene Fonds für Schiffe, Flugzeuge, Wind- und Solaranlagen sowie Immobilien auf. Er besorgte Wagniskapital für Hafentechnik, und nun baut er eine Gesellschaft auf, die in Sozialwohnungen investiert und noch in diesem Jahr an die Börse gehen soll.

Eine verwegene Idee. Denn mit Sozialwohnungen ist kaum Geld zu verdienen, stellt eine Studie von Dr. Lübke & Kelber, einem auf die Verwaltung von Immobilienvermögen spezialisierten Dienstleister, fest. Das ficht Teichert nicht an. „Wir sind jetzt dabei, die richtigen Investoren zu finden“, berichtet er über das im November offiziell verkündete Sozialwohnungsprojekt.

Dass Deutschland bezahlbarer Wohnraum fehlt, steht fest. Was für Bundesbürger „bezahlbar“ ist, ist nirgendwo definiert. Laut Sozialbericht 2016 des Statistischen Bundesamts sind für 56 Prozent der Haushalte in Deutschland die hohen Wohnkosten eine „gewisse Belastung“, für weitere 17 Prozent eine „große Belastung“. Eine Faustregel besagt, dass die Deutschen Wohnkosten in Höhe von bis zu 35 Prozent ihres verfügbaren Familieneinkommens akzeptieren. Unter der Prämisse, dass Neubaumieten in besonders nachgefragten Städten sehr häufig über der Marke von 13 Euro im Monat pro Quadratmeter liegen, konnten sich im vergangenen Jahr „gerade noch zehn Prozent aller Mieterhaushalte eine Miete ab 13 Euro pro Quadratmeter leisten“, errechnete Dr. Lübke & Kelber in einer Studie. „Es kann nicht wahr sein, dass sich ein Großteil unserer Menschen keinen Neubau leisten kann“, ist Geschäftsführer Ulrich Jacke verblüfft.

Der Bundesregierung „ist der soziale Aspekt des Wohnens ein besonders wichtiges Anliegen“. Aber trotzdem nimmt die Zahl der Sozialwohnungen ab. Die Regierung kann nicht einmal sagen, wie viele es noch gibt, bekennt sie auf eine Große Anfrage der Linken-Fraktion. Aber die nur lückenhaft vorliegenden Daten der Länder zeigen

eindeutig, dass die Zahl dramatisch kleiner wird. So verlor Bayern zwischen 2004 und 2014 mehr als 90 000 Sozialwohnungen. Berlin hatte 1990 noch fast 400 000 Sozialwohnungen, im vergangenen Jahr nicht einmal mehr 117 000. In Hamburg hat sich die Anzahl von 151 000 im Jahr 2000 auf knapp 82 000 fast halbiert. Die Situation wird sich nicht verbessern. Die Regierungskoalition aus CDU und SPD schätzt, dass bundesweit bis zum Jahr 2020 eine sechsstelligen Zahl von Wohnungen aus der Sozialbindung fällt.

Wobei Sozialwohnung nur noch ein Sammelbegriff für eine Vielzahl von variierenden Fördermodellen ist. Mit ihnen wollen Kommunen Neubaumieten für Familien mit niedrigen und auch mittleren Einkommen im Zaum halten. Typisch sind Subventionen, die dafür sorgen, dass in Großstädten Wohnraum für 6,50 Euro Monatsmiete je Quadratmeter angeboten werden kann. „Preisgedämpfter“ Wohnraum zu 9,50 Euro entsteht für Menschen mit mittlerem Einkommen.

## Föderales Dickicht

Der Grund für den geringen Neubau von Sozialwohnungen scheint gefunden. „Die Wohnraumförderung ist nicht attraktiv genug“, lautet das Fazit der Studie von Dr. Lübke & Kelber. Sie beruht auf einer Umfrage unter Wohnungsinvestoren, die bereits Erfahrung mit gefördertem Wohnraum haben: Für 82 Prozent der Umfrageteilnehmer ist der Bau von Sozialwohnungen Teil der Unternehmensstrate-

gie. Dazu gehören städtische Wohnungsgesellschaften, die den Auftrag haben, Sozialwohnungen zu bauen.

Genossenschaften tun es aus freien Stücken, und vielen Bauträgern bleibt nichts anderes übrig, weil sie sonst nicht an Grundstücke herankommen. Dennoch halten kaum mehr als die Hälfte der Befragten den sozialen Wohnungsbau für grundsätzlich attraktiv. Sie kritisieren zu geringe Renditen und zu lange Förderlaufzeiten von mehr als 20 Jahren. Dr. Lübke & Kelber bestätigen deren Einschätzung. Mit einem Musterprojekt von 300 Mietwohnungen rechneten die Experten die Renditen mit allen derzeit verfügbaren Förderprogrammen durch und verglichen sie mit einem entsprechend frei finanzierten Projekt. „Die Förderung reicht in keinem Bundesland aus, den Nachteil auszugleichen, der sich aus der niedrigen Miete ergibt. Im Schnitt sei die Rendite um 40 Prozent geringer.“

Viele Großstädte erteilen nur Genehmigungen für Wohnungsneubauten, wenn zu einem Drittel geförderter Wohnraum entsteht. Das gilt etwa für Fürstenried-West, wo die Bayerische Versorgungskammer (BVK) eine Anlage mit 1500 Wohnungen nachverdichtet und nur deshalb mitspielt, weil es sich wegen der Gesamrendite lohnt. „Wir würden normalerweise in frei finanzierte Wohnungen investieren“, sagt eine BVK-Sprecherin.

Nur ein Viertel der von Dr. Lübke & Kelber Befragten halten die Bedingungen für den Bau von Sozialwohnungen in ihrer Region für ausreichend attrak-

tiv. Ulrich Jacke führt das auf „Konzeptionsfehler“ der Förderung zurück. Das aus seiner Sicht entscheidende Manko: Länder und Kommunen bieten verbilligte Darlehen an und schließen damit alle von der Förderung aus, die allein Eigenkapital einsetzen.

Ein weiteres Manko ist die föderalistische Struktur. Seit 2007 ist der soziale Wohnungsbau Ländersache. Weil der Bund aus der Förderung ausstieg, leistet er bis 2019 Kompensationszahlungen an die Länder. 2017 und 2018 werden das jeweils 1,5 Milliarden Euro sein. Weil die Mittel nicht zweckgebunden sind, können die Länder die Gelder auch anderweitig investieren - was auch geschieht. Beispiel Berlin: Von 2002 bis 2015 verlor die Hauptstadt jedes Jahr exakt so viele Sozialwohnungen, wie aus der Sozialbindung fielen. Es wurde keine einzige Sozialwohnung neu gebaut. Fehlende Zweckbindung ist für Experte Jacke „ein klarer Fehler“.

## Mittel falsch verwendet

Die Abgeordneten der Linken bekamen auf ihre Anfrage zu hören, dass die Länder mit den auf 1,5 Milliarden Euro aufgestockten Mitteln 2017 und 2018 jeweils schätzungsweise 45 000 neue Sozialwohnungen bauen könnten.

Dass zu wenig neu gebaut wird, ist ein Grund, warum Investor Teichert mit seiner Idee nicht weiterkommt. Der Ankauf für die Wohnwert genannte AG stockt. Bis jetzt hat sie erst drei Millionen Euro ausgegeben. Teichert sucht inzwischen Bestandsobjekte. „Wir spekulieren nicht auf auslaufende Bindungsfristen. Wir gehen neue langjährige Bindungsfristen ein, weil diese auch ökonomisch Sinn machen.“ Das unterscheidet Wohnwert von Finanzinvestoren, die nach Auslaufen der Sozialbindung schnell die Mieten steigern wollen.

Teichert benötigt aber auch „gebrauchte“ Objekte, weil - wie auch die Studie zeigt - Neubau wenig Rendite abwirft. Die anfänglich in Aussicht gestellte Rendite von drei Prozent genüge seinen potenziellen Investoren nicht mehr. „Die Investoren erwarten wegen der steigenden Zinsen inzwischen etwas höhere Ausschüttungen als bei Auflage des Wohnwert-Projekts angenommen. Die Tendenz geht in Richtung 3,5 bis vier Prozent.“



### Torsten Teichert:

„Die Investoren erwarten etwas höhere Ausschüttungen. Die Tendenz geht in Richtung 3,5 bis vier Prozent.“