

FRAGE AN MARIO SCHÜTTAUF: IST BEZAHLBARER WOHNRAUM MÖGLICH UND RENTABEL?

Fakt ist: In deutschen Städten gibt es zu wenig bezahlbare Wohnungen. Die gestiegene Wohnungsnachfrage vor allem in den Metropolregionen hat zu einem drastischen Preisanstieg und zu einer Verknappung des Mietangebots geführt. In den sieben größten deutschen Städten stiegen die Mieten laut dem Pestel-Institut für Wiedervermietungen im Zeitraum zwischen 2011 und 2018 zwischen 17 und 70 Prozent. Eine enorme Belastung besonders für einkommensschwache Haushalte, die es im Zuge der Corona-Krise zum Teil noch schwerer haben.

Dramatischer Schwund an preisgebundenen Wohnungen

Gab es 1990 bundesweit noch 2,87 Millionen geförderte Wohnungen, sank deren Bestand bis 2018 auf nur noch 1,18 Millionen. So standen 2018 nach Angaben der Bundesregierung 27 000 neu errichteten geförderten Wohnungseinheiten fast 46 000 Wohnungen gegenüber, die mit Ablauf der jeweiligen Frist nicht länger preisgebunden waren. Dadurch fallen immer noch mehr Wohnungen aus der Bindung als durch Neubau in den Bestand aufgenommen wird. Den Berechnungen des Pestel-Instituts zufolge müssten in Deutschland jährlich 80 000 geförderte Wohnungen neu entstehen, um bis 2030 wieder zwei Millionen Bestandswohnungen zu erreichen und so wieder auf den Bestand von 2007 zu kommen.

Bei der Frage nach den Ursachen gehen die Meinungen auseinander: Die Politik zeigt mit dem Finger auf die private Immobilienwirtschaft und angeblich ren-

ditehungrige Investoren. Die Wirtschaft wiederum verweist auf langsame Behörden sowie ausufernde und kostenintensive Vorschriften. An beiden Positionen mag etwas dran sein. Eine Lösung findet sich jedoch nur im engen Schulterschluss und ohne Scheuklappen. Was viele auf beiden Seiten nicht glauben wollen: Bezahlbarer Wohnraum ist auch im heutigen Deutschland möglich – und rentabel.

Ein weit verbreiteter Irrglaube

Es ist ein leider auch unter Investoren verbreiteter Irrglaube, dass mit Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten kein Gewinn zu erzielen sei. Gebraucht wird eine Politik, die verlässliche Vorgaben macht und ein sinnvolles Förderangebot unterbreitet, Projektentwickler, die Baupläne auch zuverlässig umsetzen, sowie Investoren, die den Immobilienmarkt nicht mit einem Kasino verwechseln und statt kurzfristiger Renditemaximierung einen Langfristhorizont als vertrauenswürdige Vermieter verfolgen. Solche Investoren gibt es durchaus.

Gerade die Bewirtschaftung der Sozialwohnungen eröffnet Investoren auch Chancen: Bestandhalter profitieren von der durch Bindungsdauern von bis zu 30 Jahren entstehenden langfristigen Orientierung. Darüber hinaus sollten wir über Bindungslaufzeiten von über 30 Jahren diskutieren. Bei Investitionen in geförderte Wohnungen wird keine möglichst hohe Rendite angestrebt, sondern ein kalkulierbares und risikoarmes Engagement ist das Ziel.

Zudem können Bestandhalter im Segment des geförderten Wohnungsbaus auch ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden und bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Menschen anbieten. Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen eröffnet es die Möglichkeit, ihre Finanzmittel parallel für den Bau weiterer Wohngebäude einzusetzen. Ein weiterer gangbarer Weg ist eine intensivere und kumulierende Nutzung der vorhandenen Fördermöglichkeiten von KfW, Ländern und Kommu-

nen. Dass die 16 Bundesländer 16 verschiedene Fördermodelle anbieten, macht es nicht einfacher, ist aber ein vertretbares Zugeständnis an den deutschen Föderalismus. Im Idealfall belebt die Vielfalt Wettbewerb und Kreativität. Attraktive Förderangebote für bezahlbares Wohnen bieten derzeit Hessen, Nordrhein-Westfalen und Hamburg. Aber auch Kommunen wie München oder Frankfurt am Main gehen mit guten Beispielen voran.

Die pauschalen Vorbehalte mancher Kommunalpolitiker gegenüber der privaten Immobilienwirtschaft sind genauso wenig hilfreich wie die gängige Praxis, kommunale Grundstücke höchstbietend zu verkaufen und damit die eigene Glaubwürdigkeit aufs Spiel zu setzen. Andererseits ist es verständlich, wenn Kommunen angesichts der öffentlichen Debatten vor einem Verkauf kommunalen Eigentums an Privatinvestoren zurückschrecken.

Doch auch hierfür gibt es eine Lösung: die Erbpacht. Die Kommunen bleiben Eigentümer und erhöhen somit die Akzeptanz. Für Investoren hingegen macht es kaum einen Unterschied, ob sie ein neues Wohnquartier auf gepachtetem oder (teuer) gekauftem Land errichten. Zudem könnten sich die Kommunen überlegen, ob sich nicht so manches Amtsgebäude für eine Mischnutzung mit einem Wohnanteil eignet.

Es mangelt an Kompromissbereitschaft und Kreativität

Sofern bis 2030 die von der Wohnungswirtschaft geforderte – und wohnungspolitisch notwendige – Zielmarke von zwei Millionen geförderten Wohnungen erreicht werden soll, müssen die Bauaktivitäten deutlich intensiviert werden. Ein schneller Ausbau kann nur gelingen, wenn neben den bisherigen Akteuren auch die private Wohnungswirtschaft ihr Engagement ausbaut. Und nein, beim bezahlbaren Wohnungsbau mangelt es nicht an Möglichkeiten – aber häufig an Kompromissbereitschaft und Kreativität. Auf andere zu zeigen ist eben oftmals bequemer als selbst mit anzupacken.

DER AUTOR

MARIO SCHÜTTAUF

Leiter Portfoliomanagement Offene Immobilienfonds, Commerz Real AG, Wiesbaden

