

## Geschlossene Immobilienfonds

# Förderung moderner Bauweise – ein Konzept für Wohnungsfonds

Matthias Voss

**Massiver Zuzug, doch kaum Neubau – so sieht die Situation in den deutschen Wachstumszentren aus. In der Folge werden Wohnungen knapper und zwangsläufig teurer. Vor diesem Hintergrund und der Aussicht auf Lockerungen im Mietrecht fragen private Investoren und Geschlossene Fonds verstärkt Wohnungen als Kapitalanlage nach. Doch es muss nicht immer ein Bestandserwerb sein. Dass sich auch der Neubau von energiesparendem und altersgerechtem Wohnraum dank großzügiger Förderung lohnen kann, will der Autor am Beispiel Hamburg zeigen. (Red.)**

In Deutschland werden immer weniger Wohnungen neu gebaut: Nachdem bereits im Jahr 2008 rund 16,5 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt wurden, ging die Zahl der Baugenehmigungen auch im Jahr 2009 weiter zurück. Besonders für Wohnungsmieter in Metropolregionen stellt diese Entwicklung ein immer größeres Problem dar. Ungeachtet der sinkenden Einwohnerzahlen für Deutschland, stehen diese Regionen im Fokus der Binnenwanderung.

## Neubaubedarf als Chance für Investoren

Städte mit einem hohen Freizeitwert, einem großen Kulturangebot und einer hohen Lebensqualität werden, so sind sich Experten einig, weiter wachsen: So steigt beispielsweise die Einwohnerzahl Hamburgs kontinuierlich; allein seit 1998 um rund 700 000 auf heute 1,77 Millionen Menschen. Laut dem Forschungsinstitut Empirica wird die Hamburger Bevölkerung bis zum Jahr 2025 jedes Jahr um vier Prozent wachsen. Das ist die höchste Wachstumsrate aller Bundesländer. Auch die Zahl der Hamburger Haushalte ist in den vergangenen Jahren gestiegen: Gab es im Jahr 1998 in Hamburg noch 912 000 Haushalte, waren es 2008 bereits 970 000. Dabei nehmen vor allem die Ein-Personen-Haushalte überproportional zu (siehe Abbildung 1).

Der wachsenden Haushaltszahl steht jedoch keine angemessene Neubautätigkeit gegenüber: In Hamburg ist die Zahl der Baugenehmigungen von über 9 300 Wohnungen im Jahr 1995 auf weniger als 3 800 Wohnungen im Jahr 2008

gesunken. So beträgt der Leerstand bei Hamburger Wohnungen zurzeit nur 1,3 Prozent. Damit liegt die Leerstandsquote nicht nur unter dem Bundesdurchschnitt, sondern auch unterhalb der Fluktuationsreserve, die ein funktionstüchtiger Wohnungsmarkt für Umzüge und Sanierungsmaßnahmen dringend benötigt.

In den kommenden Jahren dürfte sich die angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt deutlich verschärfen: Bis zum Jahr 2025 besteht laut einer Studie des Eduard-Pestel-Instituts ein demografisch begründeter quantitativer Zusatzbedarf in Höhe von über 20 Prozent des heutigen Wohnungsbestands in der Hansestadt. Hinzu kommt ein qualitativer Zusatzbedarf von gut 13 Prozent, da rund 55 Prozent der Hamburger Wohnungen saniert werden müssen und schon heute in keiner Weise die Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz und Wohnqualität mehr erfüllen.

## Beispielfall Hansestadt Hamburg

Quantitativer und qualitativer Bedarf zusammengezählt, hat Hamburg mit zirka 165 000 Neubauwohnungen bis zum Jahr 2025 den größten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in ganz Deutschland. Auch die Behörde für

Stadtentwicklung sieht für Hamburg einen massiven zusätzlichen Baubedarf. 5 000 bis 6 000 Wohnungen jährlich benötigt die Hansestadt zusätzlich nach deren Schätzungen – rund 40 Prozent mehr als derzeit tatsächlich gebaut wird. (siehe Abbildung 2).

Eine zusätzliche Herausforderung ergibt sich aus den heutzutage veränderten Ansprüchen an den Wohnraum. Die Deutschen werden immer älter – und mit dem Alter gewinnt das barrierefreie Wohnen an Bedeutung. Gegenwärtig ist allerdings nur ein Prozent der Wohnungen seniorengerecht und kann langfristig von älteren Menschen bewohnt werden.

## Förderung zukunftsfähiger Immobilien

Um mittelfristig zu einer Entspannung der Wohnraumsituation in Hamburg beizutragen, stellt die Stadt – zusätzlich zu den Fördermitteln des Bundes – umfangreiche öffentliche Förderungen zur Verfügung. Schwerpunkte bei den Förderprogrammen sind das Errichten von behinderten- und altersgerechtem Wohnraum sowie energiepolitische Ziele.

Daneben unterstützen die Fördermaßnahmen Wohnungen für Senioren, Studenten und Menschen mit Behinderungen. Um die Fördermittel zu erhalten, müssen etwa bei behinderten-gerechten Wohnungen die Voraussetzungen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) erfüllt werden und die Barrierefreiheit einer Wohnung gewährleistet sein.

Außerdem sind bei den Wohnungen bestimmte Grundflächenausstattungen zu beachten: Die zulässige Wohnungsgröße steigt dabei mit der Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen. Wohnungen für zwei Personen werden bis zu einer Größe von 60 Quadratmetern gefördert, Wohnungen für einen Vierpersonenhaushalt bis zu einer Größe von 90 Quadratmetern.

Zusätzliche Fördermittel stellt die öffentliche Wohnungsbauförderung in Hamburg für energiesparendes Bauen zur Verfügung. Neubauprojekte müssen sich bereits seit Januar 2008 mindestens an den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für ein KfW-Effizienzhaus 55 orientieren. Ein solches Haus darf heute nur 55 Prozent des Energieverbrauchs eines Gebäudes aufweisen,

## Der Autor

**Matthias Voss** ist Geschäftsführer der HCI Immobilien Consult GmbH, Hamburg.

das den Höchstwert der älteren Energieeinsparverordnung aus dem Jahr 2007 verbraucht.

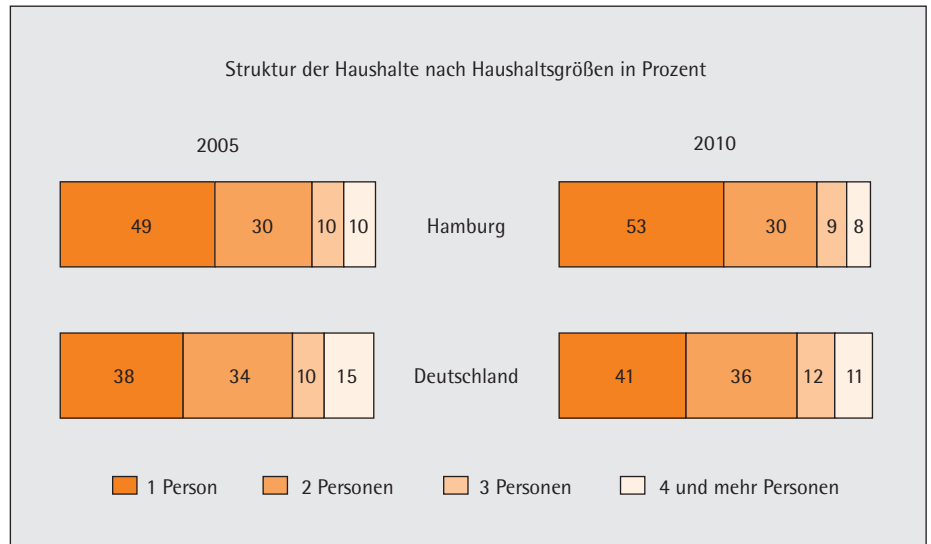
Werden die strengen baulichen Kriterien eingehalten, stellen die Förderprogramme erhebliche Mittel zur Verfügung. Hierzu zählen zum einen zinsgünstige Darlehen, die die Kreditanstalt für Wiederaufbau und die Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg (WK) vergeben, zum anderen werden für besondere bauliche Maßnahmen Baukostenzuschüsse sowie während der Bewirtschaftung Aufwendungszuschüsse gewährt.

Auch Geschlossene Wohnimmobilienfonds können diese Fördermittel in ihr Fondskonzept integrieren und so wesentliche Vorteile für ihre Investoren sichern. Ein Beispiel: Die Objektgesellschaften der Neubauprojekte nehmen Darlehen der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg und der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch und decken so die Fremdfinanzierungsseite des Fonds sehr zinsgünstig ab. Im Rahmen einer konservativen Kalkulation können der erhebliche Zinsvorteil und die weiteren staatlichen Zuschüsse für eine schnelle Entschuldung des Wohninvestments verwendet werden.

### Nutzung der Zuschüsse durch Geschlossene Fonds

Der Fremdkapitalanteil kann so bereits zehn Jahre nach Übernahme der einzelnen Objekte um rund 50 Prozent reduziert werden. Für die Kapitalgeber verringert sich so unter anderem auch das spätere Zinsänderungsrisiko. Die schnelle Tilgung erhöht zudem den Hand-

**Abbildung 1: Überproportionaler Anstieg bei den Einpersonenhaushalten in Hamburg**



Quelle: Statistisches Bundesamt

lungsspielraum der Investoren, die freier über den Verkauf oder die weitere Bewirtschaftung der Immobilien entscheiden können.

### Keine Mietpreisbindung oder Mietbeschränkung

Ein weiterer Vorteil aus Investorensicht sind die Mietzuschüsse, die dem Fonds von staatlicher Seite zufließen. Diese sorgen dafür, dass der neugebaute Wohnraum zusätzlich durch günstige Mieten attraktiv ist. Während der Mieter eine Monatsnettokaltniete von anfänglich 5,70 Euro pro Quadratmeter zu tragen hat, ergibt sich für die Investoren unter Beachtung der umfangreichen Förderung ein Betrag, der einer Monatsmiete von rund 14,10 Euro

pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht. Nach Auslauf der öffentlichen Förderung gibt es jedoch – im Vergleich zu früheren Formen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – keine weiterlaufende Mietpreisbindung oder Mieterbeschränkungen.

Dies ist wiederum ein Vorteil für die Investoren des Fonds, da das Mietniveau mit Ende der Festzinsperiode an das allgemeine Marktniveau herangeführt werden kann. Angesichts der im Hamburger Stadtgebiet gegebenen Wohnraumknappheit ist so auch nach Auslauf der Mietpreisbindung eine unproblematische Anschlussvermietung zu erwarten.

### Vorteile für Stadt und Investoren

Ob barrierefrei oder energiesparend – eine moderne Wohnungsbauförderung unterstützt nachhaltige und zukunftsfähige Projekte und nützt damit allen Seiten. Vorteile aus dieser Förderung ergeben sich zum einen für die Stadt und deren Mieter durch eine Entspannung des Wohnungsmarktes und bezahlbare Wohnungen nach neuestem Standard.

Auf der anderen Seite profitieren Investoren, die mit ihrer Sachwertinvestition eine stabile Rendite erwirtschaften können. Im Ergebnis entsteht ein attraktives Investitionsmodell für langfristig sicherheitsorientierte Immobilieninvestoren – und die in Hamburg dringend gebrauchten Wohnungen.

**Abbildung 2: Wohnungsbedarf in Hamburg**

