

Rendite mit Miete ist kein Hexenwerk

Nach Ansicht des Autors lassen sich auf dem Mietmarkt durchaus attraktive Renditen erzielen, vorausgesetzt es gibt Projektentwickler, die wissen, wie sich die Prozesse möglichst kosteneffizient gestalten lassen. Ganz leicht sei es dabei nicht, in diesem Wohnsegment erfolgreiche Projekte zu realisieren. Entscheidend sei, alle Prozesse konsequent zu professionalisieren und auf die Bedürfnisse aller Akteure abzustimmen. Standardisierte Bauprozesse versprechen einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess und somit steigende Qualitäten. Dazu zählten eine schnelle Planung und Umsetzung im Sinne der Investoren. Dank optimierter Grundrisse könnten trotz geringerer Grundfläche attraktive Wohnungen gebaut werden. Wichtig sei nicht in jedem Fall die zentrale Anbindung der Objekte, sondern vielmehr die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Red.

Der Wohnungsbau rückt immer stärker in den Fokus der Investoren. Viele von ihnen setzen auf Eigentumswohnungen im hochwertigen Core- oder Core-Plus-Segment. Doch auch der Mietwohnungsbau bietet attraktive Anlagechancen. Dazu braucht es allerdings Projektentwickler, die wissen, wie sich die Prozesse möglichst kosteneffizient gestalten lassen.

In den großen deutschen Städten wird kräftig gebaut – und zwar vor allem Wohnungen. Während das Flächenvolumen aller Immobilienprojektentwicklungen insgesamt stagniert, legt das Wohnsegment gegen den allgemeinen Trend kräftig zu. Im Jahr 2016 wurden in den sieben größten Städten 17,1 Millionen Quadratmeter Wohnraum geschaffen – ein Plus von 1,1 Millionen Quadratmetern im Vergleich zum Vorjahr. Das hat das unabhängige Beratungs- und Analyseunternehmen Bulwiengesa ermittelt. Bereits zum zehnten Mal in Folge untersuchten die Immobilienexperten alle rund 3 400 zwischen 2013 und 2020 geplanten, im Bau befindlichen oder

fertigen Immobilienprojektentwicklungen in den deutschen Top-Metropolen Berlin, Hamburg, Köln, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart.

Aktivster Projektentwickler im Wohnsegment ist laut Bulwiengesa zum vierten Mal in Folge mit 554 000 Quadratmetern Bonava (ehemals NCC). Und das, obwohl das Unternehmen im Markt einen strategischen Kurs gewählt hat, der für die Branche eher unüblich ist: Es legt seinen klaren Schwerpunkt auf den bezahlbaren Wohnungsbau – sowohl im Mietwohnungssegment als auch bei Eigentumswohnungen und Häusern.

In den vergangenen zehn Jahren ist der Beweis gelungen, dass das bezahlbare Mietwohnungssegment eine ausreichende Rendite erbringen kann – beziehungsweise eine lukrative Relation aus Chancen und Risiken aufweist – und somit auch für institutionelle Investoren ausgesprochen interessant ist.

Expertise im Wohnungsmarkt nötig

Gibt es ein Erfolgsgeheimnis für einträgliche Renditen im bezahlbaren Mietwohnungsbau? Fakt ist: Ganz einfach ist es nicht, in diesem Wohnsegment erfolgreiche Projekte zu realisieren. Jedoch ist die Voraussetzung dafür kein Hexenwerk. Entscheidend ist schlicht und einfach, alle Prozesse konsequent zu professionalisieren und auf die Bedürfnisse aller Akteure abzustimmen – also neben den eigenen als Projektentwickler auch auf die der Investoren und der Mieter. Eine ausreichende Größe im Markt mit einem entsprechenden Bauvolumen ist zwin-

gend erforderlich, um alle Prozesse immer wieder optimieren zu können und die Beziehungen zu Investoren zu vertiefen.

Dafür sind ein umfassendes Know-how und eine umfangreiche Expertise im Mietwohnungsmarkt nötig. Nur so ist es möglich, Bauprojekte innerhalb weniger Monate zu planen und effizient umzusetzen. Mit einem hohen Grad an Standardisierung ist es zudem einfacher, die Kosten schnell und verlässlich zu kalkulieren sowie immer wieder Potenziale für Einsparungen aufzuspüren, die nicht zulasten der Qualität gehen. Gleichzeitig können Verbesserungen für die Mieter ohne oder zu geringen Kosten an jeder Stelle des Prozesses eingeflochten werden. Standardisierte Bauprozesse versprechen einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess und somit steigende Qualitäten. Dazu zählen eine schnelle Planung und Umsetzung im Sinne der Investoren.

Die Standardisierung beschränkt sich nicht nur auf den Bauprozess selbst, sondern auf die gesamte Umsetzung – von der anfänglichen Akquise eines Grundstücks bis hin zur Vermietung der fertigen Wohnungen. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung. Denn wer als Projektleiter nur auf die Baukosten schaut, kann zwar erhebliche Einsparungen in diesem Bereich realisieren. Langfristig wird er ohne eine umfassende Gesamtsicht auf die Projekte jedoch nicht erfolgreich sein. Vielmehr ist eine stetige Zusammenarbeit mit institutionellen Investoren über viele Jahre ein wichtiger Erfolgsfaktor. Der Planungsaufwand lässt sich mit jedem Projekt weiter reduzieren, weil beide Partner in einem eng abgestimmten Prozess lernen, welche Interessen die jeweils andere Seite verfolgt, um diese Erkenntnisse in weitere Optimierungen umzusetzen.

Fondsgesellschaften und Pensionskassen unter Druck

Die Interessen zwischen Projektentwicklung und Investor sind nicht per se identisch. Während der Projektentwickler der Verlockung ausgesetzt ist, möglichst zügig und effizient zu bauen, um schnell

Der Autor

Nils Olov Boback

Vorsitzender der Geschäftsführung,
Bonava Deutschland GmbH,
Fürstenwalde



an den Investor zu verkaufen, will dieser sich im Entwicklungsprozess der Immobilie vorrangig eine Perspektive für eine langfristig gute und stabile Rendite erarbeitet wissen. Schließlich stehen beispielsweise Pensionskassen oder Fondsgesellschaften selbst unter einem erheblichen Druck, weil sie sich vor der Herausforderung sehen, konstant attraktive Renditen zu erzielen, um die ihnen anvertrauten Vermögen zu mehren.

Diese Investoren für den Mietwohnungsbau zu interessieren, ist schon aus gesellschaftlichen Gründen wichtig. Schließlich werden in vielen Ballungsräumen händeringend Wohnungen benötigt. Marktengpässe führen zu Preisen, die viele Mieter nicht mehr zahlen können. Vor diesem Hintergrund müssen die Interessen der Investoren betrachtet werden. Einerseits stehen sie unter Renditedruck: Werden die Renditen zu klein, müssen sie auf andere, rentablere Anlageobjekte wie zum Beispiel Einkaufszentren ausweichen. Andererseits haben sie die Risiken mit ins Kalkül zu ziehen. Und genau hier kann der Mietwohnungsbau punkten – wenn er solide geplant ist.

Beziehungen zu Investoren aufbauen

Wenn Investoren zu einem Projektentwickler für den Mietwohnungsbau Vertrauen fassen, sind sie auch bereit, Geld zu investieren. Vor allem deutsche Investoren sind an einer langfristigen Zusammenarbeit im Inland interessiert und lassen sich dann auch von Marktschwankungen nicht mehr irritieren. Für Projektentwickler sollte es daher zu den wichtigsten Zielen gehören, Beziehungen zu Investoren aufzubauen und zu pflegen. Denn erst in einer langfristig etab-

lierten Partnerschaft können Optimierungspotenziale voll genutzt werden.

Eine Facette, die dabei nicht vergessen werden darf: Der Markterfolg wird nicht nur durch die Kosten, sondern auch durch die Einnahmen bestimmt – wobei eine solide Kostenplanung Einfluss auf die späteren Erlöse nimmt. Dank niedriger Baukosten können die Mieten so kalkuliert werden, dass sie für Mieter erschwinglich sind und gleichzeitig immer noch eine angemessene Rendite ermöglichen. Dies wiederum erhöht die Chancen der Vermietung und senkt die Wahrscheinlichkeit des Leerstands.

Investoren sind darauf angewiesen, dass der Leerstand so gering wie möglich ist und die Mieteinnahmen regelmäßig und zuverlässig eingehen. Zu erreichen ist das nur, wenn die veranschlagten Mieten zum Einkommen der Mieter passen. Daher ist es kontraproduktiv, zu große und zu hochwertig ausgestattete Wohnungen zu konzipieren, wenn sich Mieter die Fläche und die Materialien am Ende nicht leisten können. Stattdessen muss der Wohnraum bezahlbar bleiben, trotzdem aber so gestaltet sein, dass die Mieter das Gefühl haben, in einer schönen und relativ großen Wohnung für angemessenes Geld zu wohnen.

Geringere Durchschnittsgrößen planen

Dank optimierter Grundrisse können trotz geringerer Grundfläche attraktive Wohnungen gebaut werden, die bei den Mietern beliebt und für sie erschwinglich sind. Marktzahlen belegen diesen Trend. Zu beobachten ist, dass sich die Durchschnittsgrößen der Mietwohnungen in den vergangenen Jahren deutlich redu-

ziert haben. Waren vor zehn Jahren noch durchschnittlich 80 Quadratmeter je Wohnung angemessen, sind es heute eher 70 Quadratmeter.

Bei der Ausstattung der Wohnungen sollte ebenfalls rechtzeitig auf Trends gesetzt werden. Ein Beispiel ist das Thema Barrierefreiheit. Bodengleiche Duschen sind ein Komfort, den Mieter heute zunehmend erwarten. Fließt eine solche Ausstattung bereits standardisiert in den Bauprozess ein, entstehen dabei kaum Mehrkosten. Weniger entscheidend – zumindest für die Mieter – ist dagegen das Aussehen des Gebäudes. Hier bestehen städtebaulichen Herausforderungen. Schließlich soll sich das Gebäude ins Stadtbild einfügen. Neben einer größtmöglichen Standardisierung müssen jedoch individuelle Freiräume für Architekten bleiben.

Öffentliche Anbindung ist entscheidend

Relevant für Mieter wie für Investoren ist dagegen die Lage der Wohngebäude. Sollen die Mieten dauerhaft bezahlbar sein, die Wohnungen aber gleichzeitig ordentliche Renditen erzielen, können die Gebäude nicht im Stadtzentrum errichtet werden. Bauland in gut angeschlossener Peripherie ist günstiger. Zudem sind viele Wohngebiete am Stadtrand für potenzielle Mieter äußerst attraktiv – vor allem, wenn sie über einen hervorragenden Anschluss an das Nahverkehrsnetz verfügen. Viele Mieter wollen nicht mehr unbedingt in der City wohnen, sie wollen nur schnell in die City kommen. So lassen sich zum Beispiel auch Objekte außerhalb Frankfurts sehr gut vermieten, wenn der Frankfurter Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 bis 20 Minuten erreicht ist.

Fazit: Standardisierte, effiziente und kontinuierlich verbesserte Bauprozesse in attraktiven, peripheren, aber gut angeschlossenen Lagen ermöglichen auch im Mietwohnungsbau lohnende Renditen. Investoren sollten dieses Segment nicht außer Acht lassen, denn bei Wohneigentum im Core- und Core-Plus-Segment ist der Markt härter umkämpft. Stattdessen hilft die Auswahl eines guten Partners in der Projektentwicklung, die maximale Rendite herauszuholen. Denn mit effizienten, standardisierten Prozessen kann im bezahlbaren Mietwohnungsbau durchaus eine angemessene Rendite erzielt werden.

Bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand:

Ihre Kreditwesen-Redaktion informiert nun auch täglich in der Rubrik „Meldungen“.

Folgen Sie uns auf



oder besuchen Sie uns unter

www.kreditwesen.de