

## **Warum Investoren zunehmend auf gefördertes Wohnen setzen**

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND investiert schwerpunktmäßig in bezahlbaren Wohnraum. Eine immer größere Rolle für die Fondsstrategie spielt dabei gefördertes Wohnen. Was früher als Sozialwohnungen nicht unbedingt hoch angesehen war, entwickelt sich mehr und mehr zur gefragten Investmentnische für professionelle und private Anleger. Warum das so ist, erklärt Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer des Fondsverwalters Industria Wohnen, im Interview.

### **Herr Ahlborn, vor zehn Jahren hat sich kein privater Investor für den sozialen Wohnungsbau interessiert. Warum ist das jetzt anders?**

Tatsächlich wäre vor zehn Jahren niemand auf die Idee gekommen, einem institutionellen Investor Sozialwohnungen auch nur vorzustellen. Dass das heute anders ist, hat aus meiner und meiner Kolleginnen und Kollegen Sicht zwei Gründe. Der erste: Das Image hat sich gewandelt. Früher war sozialer Wohnungsbau ein Synonym für sozialer Brennpunkt. Das ist heute völlig anders, auch wenn es nach wie vor Quartiere mit Sozialwohnungen aus den 70er- und 80er -Jahren gibt, die dem alten Klischee entsprechen. Die Branche spricht heute auch nicht mehr von Sozialwohnungen, sondern von gefördertem Wohnen. Und der zweite Grund ist, dass sich geförderte Wohnungen heute in Form, Grundriss und Ausstattung kaum noch von frei finanzierten Wohnungen unterscheiden. Man sieht es heute Wohnungen nicht mehr an, dass sie gefördert sind.

### **Wie wird heute gefördert?**

Die Fördermodelle der 1970er- und 80er -Jahre waren überwiegend reine Darlehensmodelle. Seit vier, fünf Jahren sehen wir Förderprogramme, in denen die Darlehenskomponente reduziert, manchmal sogar gestrichen ist, zugunsten von Zuschüssen. Die Zuschüsse helfen den Investoren, die vorgeschriebenen geringeren Mieten in der Kalkulation zu kompensieren. Die Zuschussmodelle haben dafür gesorgt, dass geförderte Wohnungen für institutionelle und private Anleger interessant wurden.

**Ist das der einzige Unterschied?**

Nein. Nach den alten Modellen waren die Mieten bis zum Auslaufen der Darlehen eingefroren und konnten danach an die Marktmiete angepasst werden. Die neuen Modelle sehen vor, dass die Mieten während der Laufzeit der Förderung langsam an die Marktmiete angepasst werden, aber zum Schluss doch noch etwas Abstand halten. Die Anpassung erfolgt über Staffelmieten oder die Koppelung an den Verbraucherpreisindex. Damit wird erreicht, dass die Eigentümer zwischenzeitlich anfallende Instandhaltungskosten tragen können. Bei eingefrorenen Mieten ist das nicht möglich. Das führte mit dazu, dass Quartiere abrutschten.

**Liegt das steigende Interesse der Institutionellen auch daran, dass die Renditen freifinanzierter Wohnungen sich denen geförderter Wohnungen genähert haben?**

Ja, das sehen wir bei Industria Wohnen auch. So wie sich die Ausstattungen angenähert haben, sind auch die Abstände zwischen Baukosten und Renditen kleiner geworden. In Zahlen ausgedrückt sieht das so aus: Wenn in einem Quartier freifinanzierte Wohnungen für 5.000 Euro pro Quadratmeter erstellt werden, dann kosten geförderte 4.700 bis 4.800 Euro. Das ist auch der Grund dafür, dass die Renditen eng beieinander liegen. Wir sprechen von 25 bis 50 Basispunkten.

**Wieviel Rendite verlangt der Investor?**

Er muss etwa dreieinhalb Prozent Ausschüttungsrendite auf das Eigenkapital erreichen, und zwar nach allen Kosten, aber unter Berücksichtigung des Fremdkapitalhebels. Allerdings ist die Fremdkapitalquote bei den von uns angebotenen Fonds ohnehin limitiert.

**Hilft nicht auch die immerwährende Suche nach Nischen, Sozialwohnungen als Investitionsobjekte attraktiv zu machen?**

Entscheidend ist, dass sich die Investition jetzt rechnet. Dazu haben die neuen Fördermodelle und die Annäherungen der Renditen erheblich beigetragen. Früher waren geförderte Wohnungen häufig die manchmal sogar aufgezwungene Beimischung einer Investition in Wohnraum, so dass mit den Gewinnen aus der Vermietung der freifinanzierten Wohnungen die Mieten der Sozialwohnungen subventioniert wurden. Es gibt heute

Investoren, die ausschließlich geförderte Wohnungen bauen. In diesem Fall gibt es keine Möglichkeit der Quersubventionierung. Das Modell muss sich rechnen.

**Für welche Art von Investoren sind geförderte Wohnungen besonders interessant?**

Im Bereich der Spezialfonds insbesondere für Versorgungswerke und Pensionskassen, weil diese einen extrem langen Anlagehorizont haben. Diese Anlegergruppe schätzt es, wenn Objekte 15 oder 20 Jahre gefördert werden. Wir haben Anleger, die sagen: Wir hätten gerne 30 bis 40 Prozent gefördertes Wohnen im Portfolio. Das gab es vor fünf Jahren auch noch nicht. Wir beobachten auch, dass solche Kapitalsammelstellen erkannt haben, dass fehlender preisgünstiger Wohnraum ein gesellschaftliches Problem ist, dass der Staat nicht allein lösen kann. Aufgrund der positiven Erfahrungen, die wir mit gefördertem Wohnungsbau gesammelt haben, bringen wir dieses Segment ebenfalls in unseren Publikumsfonds ein, so dass auch Privatanleger von den Vorteilen profitieren können.

Stand: 31.03.2022