

## Wohnen zwischen Adidas und Puma

**Im März 2019 hat der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND 129 Wohnungen im bayerischen Herzogenaurach erworben. Der Standort bringt eine Reihe von Vorzügen mit sich. Auch die Immobilie ist nicht von der Stange: Bei rund einem Drittel der Wohnungen handelt es sich um geförderten Wohnungsbau für einkommensschwache Haushalte. Wie die Förderung aussieht und warum die Objekte dennoch einen wichtigen Beitrag zur Ausschüttung des Fonds leisten.**

Herzogenaurach ist mit rund 23.000 Einwohnern eigentlich ein kleines Provinzstädtchen in der Nähe von Nürnberg. Überregional bekannt ist der Ort aber dennoch. Der Grund: Drei weltweit bekannte Unternehmen haben in der fränkischen Stadt ihren Sitz. Dazu zählen die beiden Sportschuh- und Bekleidungskonzerne Adidas und Puma. Außerdem ist auch der Automobilzulieferer Schaeffler mit weltweit rund 87.000 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von 14,4 Mrd. Euro dort ansässig.

Die Einwohnerzahlen von Herzogenaurach zeigen eine klare Tendenz: Bis 2030 soll die Bevölkerung im Vergleich zu 2012 um 7,2 Prozent wachsen. Herzogenaurach ist sozusagen ein hidden Champion des Wohnungsmarktes.

Die guten Rahmendaten und die lokale Wirtschaftsstärke waren auch einer der Gründe, warum sich INDUSTRIA WOHNEN 2019 dazu entschieden hat, eine im Bau befindliche Wohnanlage in Herzogenaurach zu erwerben. In der Regel werden solche Projektankäufe im Rahmen eines klassischen „Forward Funding“ finanziert. Das bedeutet, dass die Projektentwicklung bereits vor Baubeginn angekauft wird. Der Kaufpreis fließt dann sukzessive je nach Baufortschritt an den Verkäufer, der auch zugleich der Projektentwickler ist. Diese Vorgehensweise ist aktuell bei Neubauten weit verbreitet. Die Investoren – wie hier der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND – sichern sich auf diese Weise bereits in einem frühen Stadium attraktive Investitionen. Der Einstieg erfolgt so früh, weil der Wettbewerb bei fertig gebauten Objekten intensiver und die Preise dann höher sind.

Die Anlage in Herzogenaurach umfasst insgesamt 129 Wohnungen, die auf drei Gebäudekomplexe verteilt sind. Insgesamt liegt die Mietfläche bei rund 10.000 Quadratmetern. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon.

### **Mieten ab 4,60 Euro pro Quadratmeter monatlich kalt**

Es gibt jedoch noch eine weitere Besonderheit: Die Mieten sind auf unterschiedliche Art begrenzt. Von den 129 Wohnungen entfallen 47 Wohnungen auf den so genannten

geförderten Wohnungsbau. Diese Wohnungen werden zu besonders günstigen Konditionen an einkommensschwache Haushalte vermietet. Die Mieter müssen nachweisen, dass sie unter bestimmte Einkommensgrenzen fallen. Der Fonds erhält von allen Mietern 8,50 Euro pro Quadratmeter monatlich kalt. Die Mieter zahlen jedoch – abgestuft nach ihrem Einkommen – zwischen 4,60 Euro und 6,60 Euro pro Quadratmeter monatlich kalt. Die Differenz zu 8,50 Euro wird über einen Zuschuss durch das Land Bayern ausgeglichen.

Neben dieser direkten Unterstützung an die Mieter gibt es noch eine weitere Unterstützung für den Investor. Er erhält einen einmaligen Baukostenzuschuss von ca. 300 Euro pro Quadratmeter geförderter Wohnfläche. Angesichts von Investitionskosten von 3.700 Euro pro Quadratmeter ist dies zwar weniger als zehn Prozent. Dennoch leistet dieser Zuschuss einen wichtigen Beitrag zur Rendite.

Wichtig zu wissen ist: Der geförderte Wohnungsbau von heute ist nicht vergleichbar mit dem sozialen Wohnungsbau früherer Jahre. Problemsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre wie Köln-Chorweiler, Hasenberg in München oder das Märkische Viertel in Berlin werden oft mit dem sozialen Wohnungsbau assoziiert. Doch heutzutage sind die Projekte in der Regel kleinteilig und unterscheiden sich im Standard kaum von frei finanzierten Mietwohnungen.

Die übrigen 82 Wohnungen werden dem so genannten frei finanzierten Wohnungsbau zugerechnet. Hier gibt es keine Förderung der Mieter durch den Staat. Dennoch ist auch hier die Miete „gedämpft“. Sie darf 9,61 Euro pro Quadratmeter kalt nicht übersteigen. Dieser Wert orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex angepasst.

### **Im niedrigpreisigen Segment übersteigt die Nachfrage das Angebot bei weitem**

Durch die begrenzten Mieten wird eine hohe Sicherheit der Einnahmen erreicht. Die Wahrscheinlichkeit, dass es in diesen Bereichen des Mietmarktes zu Leerständen kommt, ist sehr gering. Hinzu kommt: Gerade in Bayern hat die Anzahl von Sozialwohnungen in den letzten Jahren stark abgenommen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in diesem Segment des Wohnungsmarktes bei weitem.

Trotz der genannten Mietobergrenzen leisten beide Teilprojekte mit ihren Erträgen einen wichtigen Beitrag zur Ausschüttung des Fonds. Die Rendite auf Objektebene wird durch Einsatz von aktuell sehr günstigem Fremdkapital gesteigert. Damit liegt sie bei dem geförderten Teil nur unwesentlich unter dem frei finanzierten Teil. Im Schnitt beträgt die Differenz nur 0,25 Prozentpunkte.

Unterm Strich handelt es sich bei der Wohnanlage in Herzogenaurach um ein sehr sicheres und konjunkturunabhängiges Investment an einem wirtschaftsstarken Standort. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND leistet hier einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Das Projekt, das sich zum Zeitpunkt des Ankaufs noch im Bau befand, ist mittlerweile plangemäß fertiggestellt und in zwei Schritten am 15. November 2019 und am 25. März 2020 auch wirtschaftlich in den Besitz des Fonds übergegangen. Dort soll es auch langfristig bleiben.

Stand 03.09.2020