

Alternative Finanzierungen für Wohnungsunternehmen

Wo die Bevölkerung mithelfen kann

Der deutsche Immobilienmarkt ist im Daueraufwind. Neueste Zahlen des Rates der Immobilienweisen zeigen, dass nahezu alle Assetklassen vom Boom profitieren. Besonders Wohnimmobilien sind weiterhin im Aufwind. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig niedrigen Zinsen ermöglicht auch eine günstige Situation für anstehende Sanierung von Altbeständen. Ein Beispiel aus Schwerin könnte hier Schule machen.



André Eberhard
Research Medien AG
Rheda-Wiedenbrück

Mit 13,7 Mrd. € Transaktionsvolumen für Wohnportfolios ab 50 Wohneinheiten war das vergangene Jahr eines der Besten der Historie und übertraf das Mittel der vergangenen fünf Jahre. Das soll auch 2017 so bleiben. „Die Nachfrage nach Wohnobjekten in Deutschland ist auf einem anhaltend hohen Niveau“, kommentiert Prof. Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School Bochum, die derzeitige Marktentwicklung. Motive für diese Entwicklung sind neben den niedrigen Zinsen und der damit verbundenen Suche nach Alternativverzinsungen auch die hohe Nachfrage nicht nur von Kapitalanlegern, sondern auch

Nutzern. Das gilt sowohl für die Ballungszentren als auch die Peripherie der Top-7-Städte Deutschlands sowie die wirtschaftsstarke Regionen wie Erfurt, Hannover oder Erlangen.

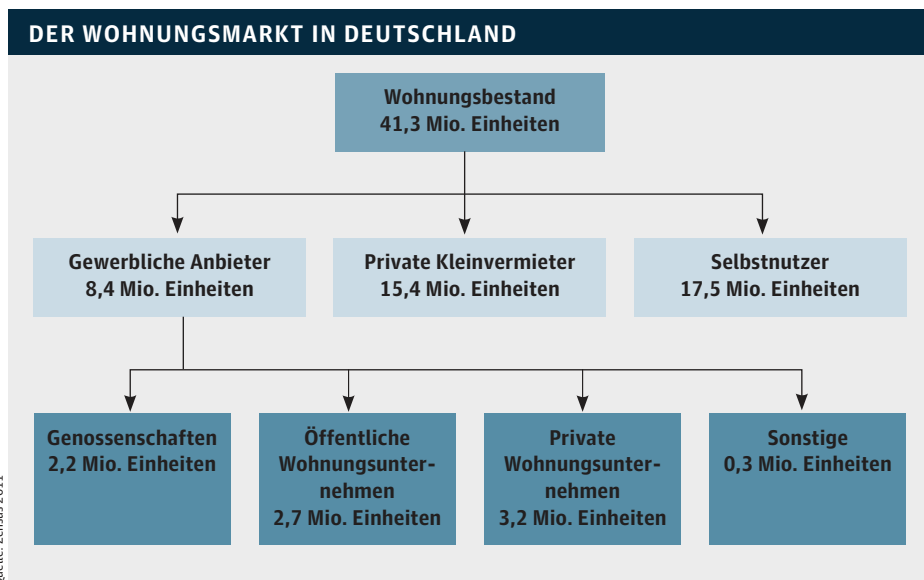
In Deutschland stehen rund 41,1 Mio. Wohnungen zur Verfügung. Der Großteil davon ist in privaten Händen oder wird selbst genutzt. Dabei ist die Eigentümerquote mit 45,5% im internationalen Vergleich immer noch niedrig. In Genossenschaften sind 2,2 Mio. Wohneinheiten strukturiert. Auch wenn es über das Alter der Portfolios von Genossenschaften keine Daten beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gibt, könne man laut GdW davon ausgehen, dass aufgrund des Alters vieler Genossenschaften ein Großteil des Bestands sanierungsbedürftig sei. Die derzeit niedrigen Zinsen können für Genossenschaften – wie auch für andere Wohnungsunternehmen – demnach derzeit eine günstige Möglichkeit bieten, den Bestand zu

sanieren. Vor allem in vielen ostdeutschen Städten sei der Sanierungsbedarf aufgrund der Gebäudestruktur der ehemaligen DDR notwendig.

Die WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) ist dabei einen neuen Weg bei der Finanzierung gegangen. Da die finanzierende Bank zunächst nur 60% der Investitionssumme realisieren wollte, sprang die Hamburger Crowdfundingplattform EXPORO ein. Über sog. Schwarmfinanzierung konnten sich Anleger ab 500 € an dem Projekt beteiligen und stellten 850.000 € zur Verfügung. Somit hatten die Schweriner Bürger z. B. direkt die Möglichkeit, sich an der Sanierung in ihrer Stadt zu beteiligen und auch noch eine Rendite dafür zu bekommen. Der Zuspruch war so groß, dass weitere Projekte bereits in Planung sind. Das Kapital wird für das Gebäude in der Neubrandenburger Straße verwendet: Hier werden 50 Wohnungen saniert sowie die Außenanlagen neugestaltet. Das Projekt kostet insgesamt 4,5 Mio. €.

Schnell, unbürokratisch und bürgernah

„Der Ersatz des Eigenkapitals durch Darlehen ohne Belastung des Grundbuchs in der Zwischenfinanzierungsphase war für uns ein unschlagbarer Vorteil“, so Thomas Köchig, Geschäftsführer der WGS. „Dadurch konnten wir mehr Projektvolumen realisieren und gleichzeitig unseren Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern eine attraktive Zinsanlage anbieten.“ Dabei war der Gedanke, die Bürger am Projekt teilhaben zu lassen, nicht ganz ohne Risiken. Schließlich hätten die Anleger die Bereitstellung des Kapitals auch verweigern können. Beispiele aus der Crowdfundingszene zeigen, dass es durchaus auch Ladenhüter bei den Beteiligungsmöglichkeiten gibt. „Sind die Schweriner aufgeschlossen für neue Finanzierungsmodelle? Kommt der Gedanke Bürgerbeteiligung an?“, so Köchig weiter. Viele hätten im Vorfeld ihre Beden-





13 Monate lang wurde der 5-Geschosser in der Neubrandenburger Straße in Schwerin intensiv saniert und modernisiert. Das aus dem Jahr 1977 stammende Gebäude ist heute kaum wiederzuerkennen



(v. l.): WGS-Geschäftsführer Thomas nahm gemeinsam mit dem WGS-Aufsichtsratsvorsitzenden Mesliien symbolisch den Schlüssel der Neubrandenburger Str. 1 von Bauleiter Kästner entgegen

ken vorgetragen. Offenbar zu Unrecht. „Am Ende kamen 90% des Kapitals für das Projekt aus der Region Schwerin“, sagt Simon Brunke, Vorstand und Mitgründer der Crowdfundingplattform EXPORO. Nach nur zwei Tagen konnte die Summe eingesammelt werden. Der Großteil der Investoren hat sogar die maximal mögliche Summe von 10.000 € pro Person gezeichnet. „Kritik kam anschließend von vielen Investoren, die die kurze Zeichnungsfrist bemängelten“, so Köchig. Das Beispiel könne Schule machen. Köchig hält das Modell für uneingeschränkt alltagstauglich.

„Die Vorteile einer Crowdfinanzierung sind vor allem die unbürokratische und schnelle Bereitstellung von Kapital“, so Brunke weiter. Der Maximalbetrag, den eine Crowdfinanzierung bereitstellen kann, wird durch das Kleinanlegerschutzgesetz auf 2,5 Mio. € begrenzt. Die Branche arbeite aber intensiv daran, dass auch höhere Beträge möglich sein sollen. „Der Kapitalanlagebedarf ist ungebrochen hoch. Der Großteil unserer Projekte wird innerhalb von Stunden platziert“, resümiert Brunke.

Aufklärungspotenzial

Seitens des GdW ist man noch etwas skeptisch. Auf Anfrage ließ der GdW verlauten, dass Woh-

nungsunternehmen im Normalfall ihre Investitionen über die bekannten Finanzierungswege durchführen sollten. Im Einzelfall könne es aber durchaus Gründe geben, alternative Wege für die Finanzierung zu suchen. Dies sollte aber mit größtmöglicher Sicherheit für Anleger und Unternehmen geschehen und dürfe die nachhaltige Handlungsweise der Unternehmen nicht beeinflussen.

Bei Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften besteht offenbar noch Aufklärungsbedarf. Vor allem die Genossenschaften in nachfragestarken Regionen wie Berlin oder Hamburg haben mit Finanzierungen keine Probleme, da ihre Leerstandsquoten, bis auf die übliche Fluktuation, gen null tendieren. „Für etablierte Wohnungsbaugenossenschaften, ist es zurzeit in Berlin kein Problem, eine Finanzierung für einen Neubau oder eine Modernisierung zu bekommen. Alternative Finanzierungen sind für uns aktuell deshalb kein Thema“, so Monika Neugebauer von der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Allerdings könnte für kleinere Genossenschaften in ländlichen Regionen die alternative Finanzierung durchaus eine größere Rolle spielen, so Neugebauer weiter.

Jenseits der großen Top-Städte beobachtet man den Markt sehr genau, geht aber derzeit noch den klassischen Weg der Ausgabe neuer Genossenschaftsanteile. So auch bei der Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG aus Bielefeld (GSWG-Senne). Die Genossenschaft versucht neues Kapital derzeit über die Mitgliederwerbung zu akquirieren. Der Markt alternativer Finanzierungen werde zwar genau beobachtet, man gehe derzeit aber lieber noch den klassischen Weg der Genossenschaften.

Bei jungen Wohnungsgenossenschaften hingegen könnte der Bedarf größer sein. Sie hatten in der Vergangenheit durchaus Probleme bei der klassischen Bankenfinanzierung von Projekten. Wie zuletzt die 2009 gegründete Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG. Die Genossenschaft wollte auf einem Baufeld in Berlin-Kreuzberg das Viertel Möckernkiez mit rund 450 Wohnungen bauen und bewirtschaften. Im Herbst 2014 wurde das Projekt gestoppt. Im Sommer 2016 begann sie wieder mit dem Bau des Projekts.

Fazit

Genossenschaften gelten aufgrund ihrer Historie, ihres Zwecks und ihrer regelmäßigen Prüfung als krisensicherer und solide finanzierte Institutionen. Die Entwicklungen am Markt der alternativen Finanzierungen verdeutlichen, dass Wohnungsunternehmen in Ost- und Westdeutschland - wie viele Projektentwickler auch - für eine Diversifikation bei der Finanzierung sorgen können. Das Beispiel aus Schwerin zeigt, dass, neben der Finanzierung, die Bürgerbeteiligung ein positiver Nebeneffekt sein kann. Schließlich ist es neben einer attraktiven Rendite auch für Bewohner der Stadt attraktiv, auch etwas für die Entwicklung des eigenen Wohnstandorts zu leisten. ■