

Brauchen sozial nachhaltige Immobilienportfolios Kennzahlen für «preisgünstige» oder «bezahlbare» Wohnungen?

Von Christian Brüttsch und Joëlle Zimmerli

Der Artikel zeigt auf, wie renditeorientierte Anbieter ihren Beitrag an die sozial nachhaltige Wohnraumversorgung nachweisen können. Er vergleicht, wie ein Musterportfolio mit unterschiedlichen Kennzahlen bewertet wird, und empfiehlt einen Standard für den Nachweis des Anteils «bezahlbarer» Wohnungen.

1 EINFÜHRUNG

Öffentliche Debatten um preisgünstigen oder bezahlbaren Wohnraum entfachen sich häufig an ungewöhnlich hohen Angebotsmieten an historisch günstigen städtischen Lagen: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse «für happige 5350 Franken» im Zürcher Kreis 4 sorgt genauso für Schlagzeilen wie «Dreieinhalb Zimmer für 3890 Franken» im Basler St.-Johann-Quartier.¹

In der Empörung schwingt die Sorge mit, dass sich der Mittelstand bald keine Mieten mehr leisten kann. Kritiker unterstellen der Wohnungswirtschaft Preistreiberei und einen Appetit auf überhöhte Renditen. Wirtschaftsnahe Kreise argumentieren mit immer komplexeren und kostspieligeren Auflagen, unsicheren Planungsprozessen und dem fehlenden politischen Willen, einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum mit einer dezidierten Ausweitung des Angebots zu begegnen.

¹ – Sachs, Lynn: «Hochgradig überteuert» – 2-Zimmer-Wohnung kostet monatlich 5350 Fr.», 20 Minuten online, 20.9.2022, <<https://www.20min.ch/story/hochgradig-ueberteuert-2-zimmer-wohnung-kostet-monatlich-5350-fr-576386640055>>; Hauser, Katrin: «Dreieinhalb Zimmer für 3890 Franken: Willkommen im Maison Johann», BaZ online, 2.3.2024, <<https://www.bazonline.ch/wo-einst-das-da-gianni-war-drei-zimmer-fuer-3890-franken-willkommen-im-maison-johann-314680615710>>, abgerufen am 10.3.2024.

Im Spannungsfeld von Nachfrageüberhang und politischem Aktivismus stellt sich institutionellen Eigentümern die Frage, wie sie die wirtschaftlichen Interessen ihrer Anleger am besten schützen können. Portfolioverantwortliche müssen abwägen, wie weit sie Renditen optimieren können, bis politische Auflagen die Anlageklasse Renditeimmobilien unattraktiv machen.

Wer auf Nachhaltigkeit setzt, muss – ähnlich wie im Umgang mit langfristigen Klimarisiken – abschätzen, ob sich Investitionen in eine gute soziale Mischung lohnen und wie Beiträge an den sozialen Zusammenhalt im Rahmen der ESG-Berichterstattung dokumentiert werden können.

Im vorliegenden Artikel untersuchen wir, wie die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios mit Blick auf «preisgünstige» und «bezahlbare» Wohnungen gemessen werden kann. Nach einem kurzen Überblick über die Literatur und die Fragestellungen operationalisieren wir unterschiedliche Kennzahlen und prüfen, wie sich die Kennzahlen auf die «soziale Performance» eines Musterportfolios auswirken. Wir schliessen mit der Empfehlung, Bezahlbarkeit als Standard für die Berichterstattung zur sozialen Nachhaltigkeit von Immobilien-direktanlagen zu definieren.

2 LITERATUR UND FRAGESTELLUNG

Für die meisten institutionellen Eigentümer gehören Nachhaltigkeitsberichte zum Tagesgeschäft. Dank Initiativen wie REIDA sind Portfolio- und Asset-Manager heute in der Lage, Kennzahlen zu wesentlichen Themen der Klimaberichterstattung zu operationalisieren und Portfolios über Akquisitionen, Investitionen und Veräusserungen zu optimieren.

Bei gesellschaftlichen Themen fehlt ein vergleichbarer Fokus. Führende internationale Benchmarks wie GRESB messen die soziale Nachhaltigkeit direkter Immobilienanlagen an 17 Indikatoren, die von «Tenant health and well-being measures» bis zu «Community engagement programs» reichen. Die in der Öffentlichkeit und Politik kontrovers diskutierte Frage nach der «Housing affordability» wird unter dem unverbindlichen «Monitoring impact on community» abgehakt.²

Wie zielführend die Bewirtschaftung von Nebenschauplätzen vor dem Hintergrund der Kontroversen um die Wohnpolitik ist, ist fragwürdig. Nicht finanzielle Unter-

² – GRESB: «Real Estate Assessment 2024», 2024; GRESB: «Real Estate Standard and Reference Guide 2024», 2024.



nehmenskennzahlen sollten eigentlich Komplexität reduzieren und relevante Sachverhalte transparent darstellen.³ Zudem hält die Global Reporting Initiative (GRI) Organisationen explizit dazu an, in der Nachhaltigkeitsberichterstattung die wesentlichen Themen anzusprechen.⁴

Die erste Auslegeordnung für eine europäische «Sozialtaxonomie» illustriert, wie das aussehen könnte. Die als Pendant zur Umwelttaxonomie konzipierte Orientierungshilfe schlägt vor, die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienunternehmen u.a. daran zu messen, ob sie die Verfügbarkeit und den Zugang zu Wohnraum verbessern, einen Teil der Wohnungen an Geringverdiener oder benachteiligte Zielgruppen vermieten, lokale Durchschnittsmieten unterbieten und auf die Einhaltung von Belegungsauflagen achten.⁵

Wenn Portfolioverantwortliche wollen, dass das Verprechen sozial nachhaltiger Immobiliendirektanlagen ernst genommen wird, müssen sie nachweisen, dass ihre Portfolios einen Beitrag an eine gute soziale Mischung und den gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten.⁶ Dazu gehört, dass sie Wohnraum für unterschiedliche Haushaltstypen, Wohnformen und Budgets bereitstellen. Ob es für eine gute sozioökonomische Mischung «preisgünstige» oder «bezahlbare» Wohnungen braucht, ist allerdings umstritten.⁷

Der vorliegende Artikel beantwortet zwei Fragen: Mit welchen Kennzahlen können renditeorientierte Anbieter am besten aufzeigen, dass sie einen Beitrag an die sozial nachhaltige Wohnraumversorgung leisten? Und welche Kennzahlen eignen sich am besten, um sozial nachhaltige Portfolios möglichst gut zu positionieren?

3 OPERATIONALISIERUNG

Um einzuschätzen, welchen Beitrag institutionelle Portfolios an die Wohnraumversorgung leisten, haben wir mit Datensätzen einer kleineren Anlagestiftung, einer grossen Anlagestiftung und eines kotierten Immobilienfonds ein Musterportfolio mit 927 Mietwohnungen erstellt und mit Hilfe öffentlich verfügbarer Daten zu Bestandsmieten, Einkommen und Unterstützungsleistungen zehn Kennzahlen zur Berechnung des Anteils preisgünstiger oder bezahlbarer Wohnungen konstruiert.

3.1 Portfoliostruktur

Unser Musterportfolio enthält 30% Kleinwohnungen mit 1–2 Zimmern und 40% Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern. Knapp ein Viertel der Wohnungen befindet sich in den fünf grössten Städten (Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne), rund 30% in grossen Agglomerationen und 15% im periurbanen oder ländlichen Raum. 45% der Mietverträge wurden in den letzten beiden Jahren abgeschlossen, 16% laufen seit über 10 Jahren.

Der Wohnungsmix des Musterportfolios entspricht mit minimalen Abweichungen dem Schweizer Wohnungsmix. Im Vergleich zu einem Datensatz zum Wohnungsmix von 33 Anlagegefässen mit mehr als 61 000 Wohnungen, den wir 2021 erstellt haben, gibt es weniger 1- und 2-Zimmer-Wohnungen und mehr 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Das Musterportfolio ist etwas weniger urban als der Fonds-Datensatz, aber deutlich urbaner als der Schweizer Wohnungsbestand.

Die Nettomieten im Musterportfolio liegen im Durchschnitt bei CHF 1500, der Median beträgt CHF 1375. Die Hälfte der 1-Zimmer-Wohnungen kostet weniger als CHF 672, die Medianmiete für 3-Zimmer-Wohnungen liegt bei CHF 1340 und bei den 89 Wohnungen mit 5 Zimmern bei CHF 2030. Die Mieten variieren auch nach Lage: Wohnungen in den fünf grössten Städten kosten im Durchschnitt CHF 1703, in den mittleren Agglomerationen CHF 1467. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise liegen im periurbanen und ländlichen Raum bei CHF 192, in den grossen Agglomerationen bei CHF 208 und in den grössten Städten bei CHF 372.

3.2 Kennzahlen für preisgünstige Wohnungen

Um einzuschätzen, ob die Wohnungen damit preisgünstig sind, braucht es Benchmarks. Leider werden Bestandsmieten im Gegensatz zu Angebots- und Marktmieten nur selektiv dokumentiert. IAZI vermarktet ein Preismodell, das auf «Mietverträgen von grossen Schweizer Immobilienportfolios» beruht und sich deshalb nicht eignet, genau solche Portfolios einzuordnen.⁸

Die besten Daten werden von Stadtkantonen und grösseren Städten veröffentlicht. Basel-Stadt weist Durchschnittsmieten nach Zimmerzahl, Bauperiode, Wohnungsalter, Eigentübertyp und Quartier aus. Die Stadt Zürich veröffentlicht seit 2022 Medianmieten, Genf berücksichtigt auch die Mietdauer.⁹

³ – Behringer, Stefan: «Konzerncontrolling». SpringerGabler, 2018. ⁴ – GRI: «Konsolidierte GRI-Standards». 2023. ⁵ – EU Platform on Sustainable Finance: «Final Report on Social Taxonomy». 2022, 41, 56, 57. ⁶ – Zimmerli, Joëlle/Brütsch, Christian: «Fünf Thesen zur sozialen Nachhaltigkeit direkter Immobilienanlagen». Personalvorsorge, 2023, 82–84. ⁷ – Thalman, Philippe: «Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen». EPFL, 2019.

⁸ – IAZI: «Mietmodelle». <<https://www.iazicifi.ch/produkt/mietmodelle/>>, abgerufen am 10.3.2024. ⁹ – Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt: Datensatz Mietpreise. <<https://www.statistik.bs.ch/zahlen/tabellen/9-bau-wohnungsweisen/mietpreise.html>> / Statistik Stadt Zürich: Datensatz Mietpreiserhebung. <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2022-11-03_Mietpreise-in-der-Stadt-Zuerich.html> / Statistik Stadt Genf, Datensätze Niveau des loyers. <https://statistique.ge.ch/domaines/05/05_04/tableaux.asp>, abgerufen am 10.3.2024.

Die Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (BFS) liefert die besten Daten mit einer nationalen Abdeckung. Für die Mietpreisstrukturhebung werden u.a. Informationen zu Nettomieten nach Zimmerzahl, Bezugsdauer und Gemeindetypologie aufbereitet.¹⁰

Um den Anteil preisgünstiger Wohnungen in unserem Musterportfolio zu messen, prüfen wir für jedes Mietobjekt, ob die Nettomiete unter der Durchschnittsmiete der jeweiligen Gemeinde liegt. Als Benchmark dienen die vom BFS erhobenen Nettomieten für fünf Raumtypologien (grosse Agglomeration, mittlere Agglomeration, kleine Agglomeration, periurban, ländlich) und die fünf grössten Städte.

Daraus ergeben sich zwei Kennzahlen: Der Anteil preisgünstiger Wohnungen nach «Raumtypologie» und der Anteil Wohnungen nach «Raumtypologie und Bezugsdauer», für die wir neben der Zimmerzahl und der Gemeinde auch die Dauer der Mietverträge berücksichtigen. Wir verzichten bewusst darauf, preisgünstig über einen bestimmten – und bestimmt umstrittenen – Discount zu den Durchschnittsmieten zu definieren.

3.3 Kennzahlen für bezahlbare Wohnungen

Bei bezahlbaren Wohnungen steht nicht der Mietpreis, sondern die Tragbarkeit der Wohnungsmiete im Vordergrund. Eine Wohnung gilt gemeinhin als tragbar, wenn die Miete nicht mehr als ein Drittel des Bruttohaushaltseinkommens ausmacht.

Über die Höhe der Haushaltseinkommen wird ähnlich viel spekuliert wie über Bestandsmieten. Die Haushaltsbudgeterhebung (HABE) des BFS liefert zwar aktuelle Daten zum Bruttoeinkommen des durchschnittlichen Schweizer Haushalts. Wenn regionale Unterschiede oder demografische Merkmale berücksichtigt werden sollen, bringt HABE aber wenig: Im Frühjahr 2024 bezogen sich die aktuellsten Auswertungen nach geografischen Einteilungen und Haushaltsmerkmalen auf das Jahr 2017. Eine überzeugende Einschätzung der Bezahlbarkeit ist damit nicht möglich.

Die beste Alternative ist die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) veröffentlichte Bundessteuerstatistik, die Durchschnitts- und Medianeinkommen für alle Gemeinden und detailliertere Auswertungen für alle Kantone ausweist.¹¹ Auch hier gibt es Einschränkungen:

Die neusten Daten beziehen sich auf das Jahr 2020, Einkommen werden für Steuersubjekte und nicht für Haushalte ausgewiesen und anstelle der Bruttoeinkommen werden steuerbare Einkommen oder bereinigte Reineinkommen berechnet.

Um den Anteil bezahlbarer Wohnungen in unserem Musterportfolio zu berechnen, prüfen wir bei allen Wohnobjekten, ob die Nettomieten unter einem Drittel der von der ESTV ausgewiesenen Reineinkommen der jeweiligen Gemeinde oder des jeweiligen Kantons liegen. Weil Bruttoeinkommen über den Reineinkommen liegen, liegt die effektive Mietzinsbelastung unter dem Tragbarkeits-Drittel.

Wir haben mit Hilfe der Bundessteuerstatistik fünf Kennzahlen definiert, die ausweisen, wie hoch der Anteil an bezahlbaren Wohnungen ist: Für Haushalte mit dem Durchschnitts- oder Medianeinkommen in der Gemeinde oder – zielgruppenspezifischer und dafür geografisch weniger präzise – für Haushalte mit dem Medianeinkommen von Verheirateten, Einelfamilien oder von Steuersubjekten im Grundtarif im Kanton.

Wir haben bewusst darauf verzichtet, «bezahlbar» über alternative Quantile zu definieren. Stattdessen kontrollieren wir, wie Wohnungen belegt werden: Wir prüfen, ob 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einem und 4- und 5-Zimmer-Wohnungen mit zwei Medianeinkommen im Grundtarif bezahlbar sind und ob sich Haushalte mit dem Medianeinkommen von Einelfamilien oder Verheirateten Wohnungen mit drei oder mehr Zimmer leisten können. Die zielgruppenspezifischen Kennzahlen weisen also nach, ob *geeignete* Wohnungen bezahlbar sind.

Um die Bezahlbarkeit für spezifische Zielgruppen zu messen, prüfen wir schliesslich, ob Wohnungen über die Ergänzungsleistungen (EL) finanziert werden können. Dazu stützen wir uns auf die Mietzinsmaxima, die das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) für unterschiedliche Haushaltsgrössen für jede Schweizer Gemeinde festlegt.

Wir kontrollieren auch hier, ob die Mieten unter Einhaltung der «Zimmer minus 1»-Belegungsregel bezahlt werden können und weisen separat aus, wie hoch die Anteile der EL-kompatiblen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinwohnende und der EL-kompatiblen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen für Zweipersonenhaushalte sind.

¹⁰ – Bundesamt für Statistik, Datensatz Mietpreisstrukturhebung. <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/struktur.html>>, abgerufen am 10.3.2024. ¹¹ – Nationalrat: 22.1045 Anfrage Badran Jacqueline. <<https://www.parlament.ch/centers/documents/de/22.1045%20A%20DE.pdf>>, abgerufen am 10.3.2024.

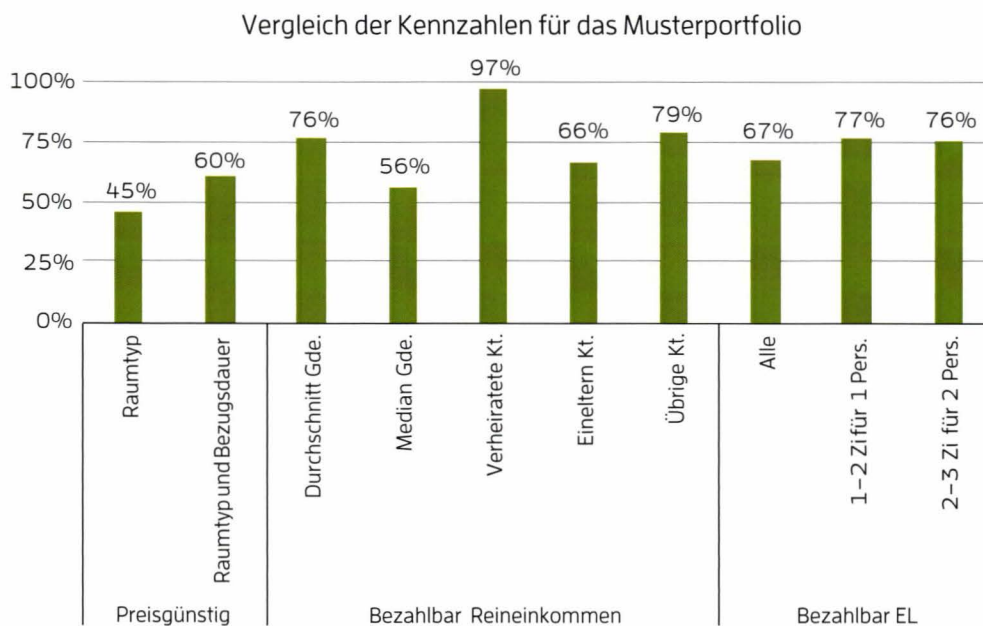


ABBILDUNG 1: Vergleich der Kennzahlen für das Musterportfolio; Quelle: eigene Berechnungen, Musterportfolio mit 927 Mietwohnungen aus 3 Anlagevehikeln.

4 ANALYSE DER KENNZAHLEN

Um den Beitrag institutioneller Portfolios an die Wohnraumversorgung einzuordnen, haben wir getestet, wie die zehn Kennzahlen die soziale Performance des Musterportfolios darstellen. Abbildung 1 zeigt, dass es dabei deutliche Unterschiede gibt.

Bei den preisgünstigen Wohnungen bestätigt sich, dass die Bewertung massgeblich von der Bezugsdauer beeinflusst wird: Wenn die Mietpreise in einem Portfolio nur an den Referenzmieten der jeweiligen Raumtypen gemessen werden, liegen 45% der Wohnungen unter den Durchschnittsmieten. Wenn das Alter der Mietverträge zusätzlich berücksichtigt wird, sind es 60%.

Bei den bezahlbaren Wohnungen fällt einerseits der klare Unterschied zwischen Median und Durchschnitt auf: Der Anteil der Wohnungen, die für Haushalte mit einem durchschnittlichen Reineinkommen in der Gemeinde bezahlbar sind, liegt mit 76% deutlich über dem Anteil der Wohnungen, die sich Haushalte mit einem mittleren (Median) Reineinkommen leisten können (56%).

Andererseits gibt es deutliche Unterschiede bei den Zielgruppen: Haushalte mit dem mittleren kantonalen Reineinkommen von Verheirateten könnten 97% der Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern bezahlen. Haushalte mit dem Medianeinkommen von Einelternfamilien können sich 66% der Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern leisten und 80% der Haushalte können sich mit einem mittleren Einkommen im Grundtarif eine Wohnung mit drei oder mehr Zimmern leisten.

Haushalte, die einen Anspruch auf EL haben, können sich 67% der Wohnungen leisten, wenn sie sich an die «Zimmer minus 1»-Belegung halten. Wer allein wohnt, kann sich mit der EL 77% der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen leisten, 76% der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen liegen unter den lokalen Mietzinsmaxima für zwei Personen.

Um zu testen, wie robust die Abstufungen zwischen den Messkategorien und Kennzahlen sind, haben wir aus dem Musterportfolio 150 zufällig zusammengestellte Stichprobenportfolios mit jeweils 300 Wohnungen gene-

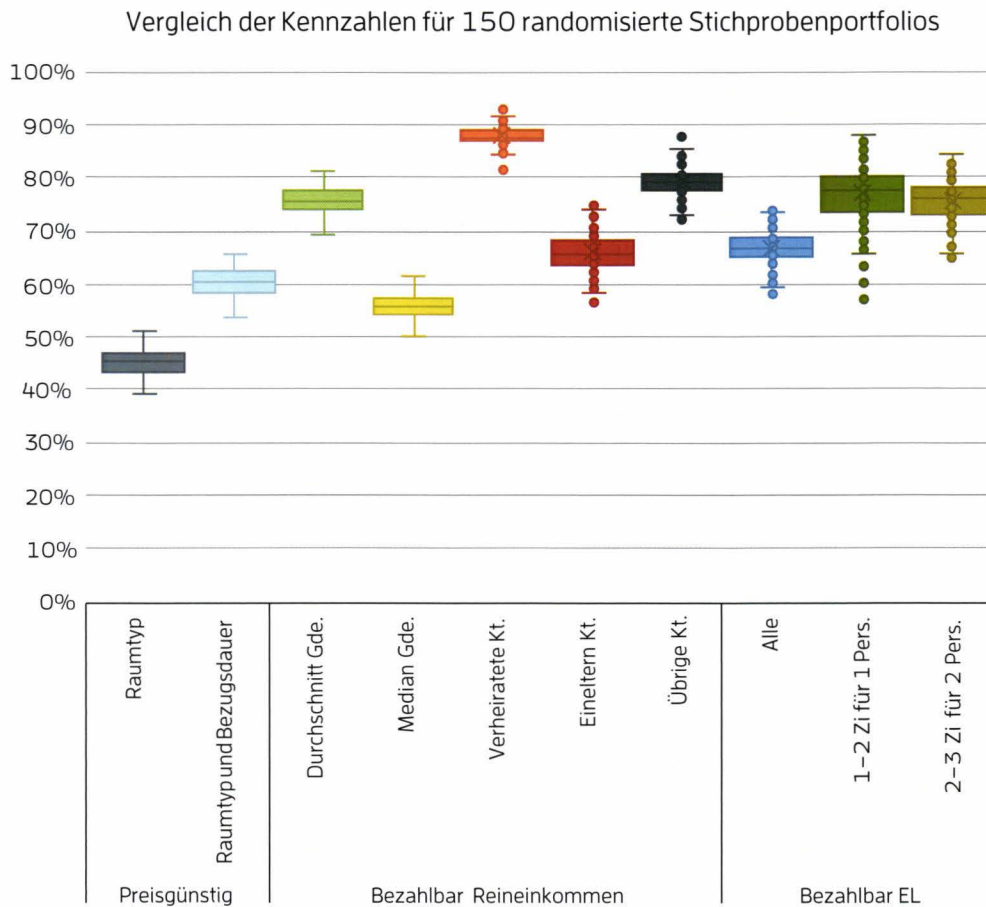


ABBILDUNG 2: Vergleich der Kennzahlen für 150 randomisierte Stichprobenportfolios; Quelle: eigene Berechnungen, Musterportfolio mit 927 Mietwohnungen aus 3 Anlagevehikeln.

riert.¹² Abbildung 2 zeigt, dass Verteilung und Streuung der Kennzahlen nur geringfügig vom Musterportfolio abweichen.

Die Auswertungen zeigen, dass die soziale Performance von Immobilienportfolios sowohl über den Anteil preisgünstiger als auch über den Anteil bezahlbarer Wohnungen gemessen werden kann und dass die Bewertung in beiden Varianten von der Operationalisierung der Kennzahlen abhängt.

Die vier gesamtgesellschaftlich relevantesten Kennzahlen – der Anteil preisgünstiger Wohnungen und der

Anteil, der mit einem gemeindetypischen Einkommen bezahlbar ist – illustrieren, woher die Abweichungen stammen. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen wird unterschätzt, wenn bei der Operationalisierung der Referenzmieten der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht berücksichtigt wird. Wenn bei der Berechnung bezahlbarer Wohnungen das lokale Durchschnittseinkommen statt dem Median als Benchmark verwendet wird, wird überschätzt, wie viele Haushalte sich eine Wohnung im Portfolio leisten könnten.

Die beiden Kennzahlen, die einer «true and fair»-Bewertung eines Portfolios am nächsten kommen, sind demnach der Anteil preisgünstiger Wohnungen nach Bezugsdauer und der Anteil der Wohnungen, die mit einem

¹² – Die Stichproben wurden in Python mit Hilfe von Pandas gezogen.



lokalen Medianeinkommen bezahlbar sind. Weil der Anteil bezahlbarer Wohnungen auch vermittelt, wie viele Haushalte sich eine Wohnung im Portfolio leisten könnten, ist er die geeignetste Kennzahl um nachzuweisen, welchen Beitrag ein Portfolio an die Wohnraumversorgung leistet. Dabei kommt auch die eigentliche Stärke von Bezahlbarkeits-Kennzahlen zum Tragen: dass dabei nicht nur die Mietpreise, sondern auch Einkommen, Zielgruppen und die Belegung mitgedacht und thematisiert werden.

5 DEEP DIVE BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Kennzahlen zur Bezahlbarkeit können auch dazu genutzt werden, Portfolios zu positionieren und bei Bedarf zu optimieren. Detailliertere Auswertungen des Musterportfolios zeigen z.B., dass der Anteil bezahlbarer Wohnungen je nach Wohnungstyp und Zielgruppe variiert.

Eine kontrovers diskutierte Frage ist, wo sich Familienwohnraum leisten können. Abbildung 3 zeigt, dass sich Haushalte mit dem kantonalen Medianeinkommen von Verheirateten 79% der 4- und 5-Zimmer-Wohnungen in den fünf grössten Städten leisten können. In den Agglomerationen liegen alle Wohnungen im Budget. Rund 30%

der Familienwohnungen in den Städten und 61% der Familienwohnungen in den grossen Agglomerationen sind mit dem kantonalen Medianeinkommen von Einelternfamilien bezahlbar.

Mit Blick auf den demografischen Wandel stellt sich auch immer wieder die Frage, wie gut institutionelle Portfolios auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten von Senioren mit kleinen Portemonnaies ausgerichtet werden können. Abbildung 4 (Seite 16) zeigt, dass das Musterportfolio alleinwohnenden EL-Berechtigten in den grössten Städten viel, Zweipersonenhaushalten im hart umkämpften städtischen Markt für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen aber verhältnismässig wenig bieten kann. In den grossen Agglomerationen gibt es weniger bezahlbare 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, dafür steigt das Angebot für Zweipersonenhaushalte. In den übrigen Raumtypen ist die Bezahlbarkeit keine Hürde.

Die beiden Beispiele zeigen, dass Portfolios je nach Positionierung die Bezahlbarkeit der Wohnungen für bestimmte Zielgruppen oder räumliche Dimensionen hervorheben können und dass detailliertere Auswertungen als Grundlage für die Portfolio-Optimierung genutzt werden können.

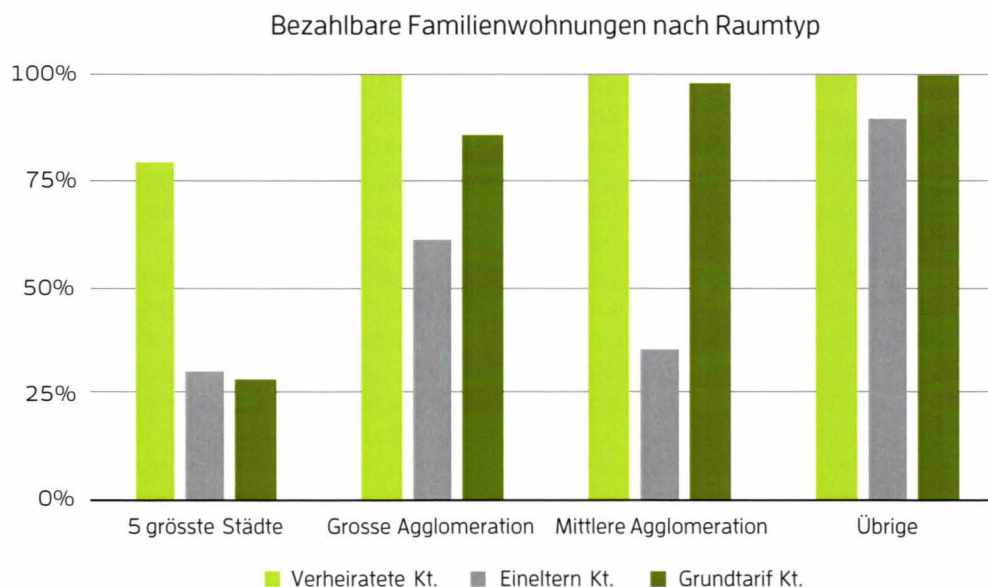


ABBILDUNG 3: Bezahlbare Familienwohnungen nach Raumtyp.

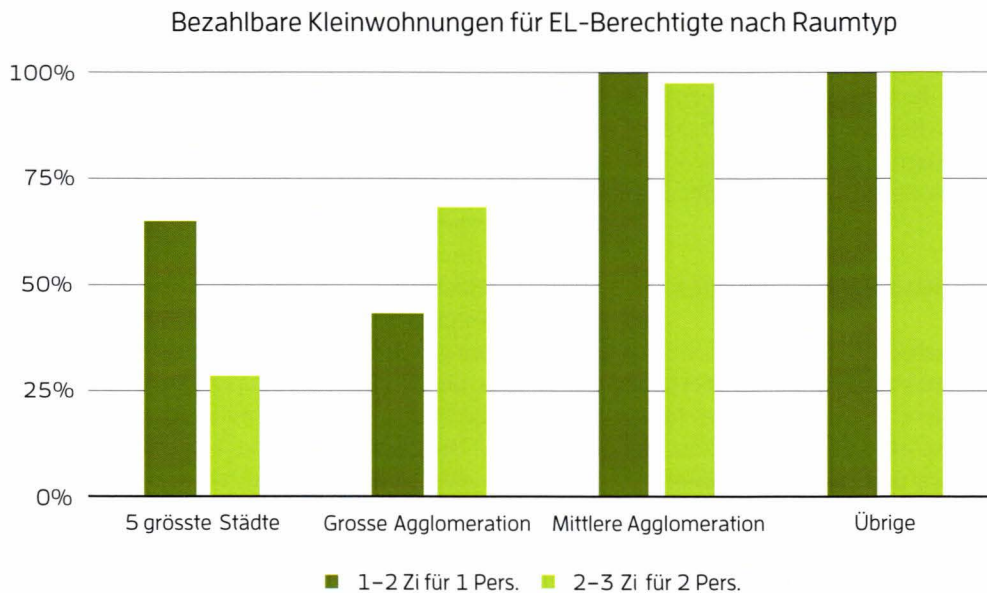


ABBILDUNG 4: Bezahlbare Kleinwohnungen für EL-Berechtigte nach Raumtyp.

6 ERKENNTNISSE UND EMPFEHLUNGEN

Unsere Auswertungen zeigen, dass die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios mit unterschiedlichen Kennzahlen gemessen werden kann und die Wahl der Kennzahl die Darstellung der sozialen Performance stark beeinflusst.

Wir empfehlen, den Beitrag an die sozial nachhaltige Wohnraumversorgung an der Bezahlbarkeit zu messen und in der Nachhaltigkeitsberichterstattung auszuweisen, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, den sich Haushalte mit einem lokalen Medianeinkommen leisten können: Ein Standard, der nachweist, was sich die Hälfte der (lokalen) Bevölkerung leisten kann, ist wesentlich, transparent und einfach vermittelbar.

Die Wahl der Kennzahlen prägt mit, wie wohnpolitische Debatten geführt werden können: Kennzahlen zu preisgünstigen Wohnungen können Mietpreise kontextualisieren und das Unbehagen mit ungewöhnlich hohen Angebotsmieten relativieren. Kennzahlen zu bezahlbaren Wohnungen stellen klar, dass eine sozial nachhaltige

Wohnraumversorgung nicht nur an Mietpreisen, sondern auch an verfügbarem Einkommen und der Belegung gemessen werden muss.

Der Fokus auf die Bezahlbarkeit ermöglicht eine faktenbasierte Diskussion über Ansprüche, finanzielle Möglichkeiten und Zahlungsbereitschaft von Mietern und die Frage, ob es Aufgabe der Wohnungswirtschaft ist, schlecht bezahlte Jobs zu kompensieren oder bestimmte Lebensstile mitzufinanzieren.

Kennzahlen zur Bezahlbarkeit ermöglichen Portfolioverantwortlichen zudem, Angebote für bestimmte Zielgruppen hervorzuheben und Portfolios gezielt zu optimieren. Mit der gezielten Allokation können weitere Nachhaltigkeitsversprechen eingelöst werden: Wenn Bewirtschafter die Tragbarkeit ausreizen und einen Teil der günstigeren Wohnungen an Haushalte mit einem kleinen Portemonnaie vermieten, bei der Vergabe von altersgerechten und EL-kompatiblen Kleinwohnungen auch Seniorinnen berücksichtigen oder nachweisen, dass sie einen Teil der Familienwohnungen an Familien vermieten.



Die Autoren



DR. CHRISTIAN BRÜTSCH

MBA (Warwick), Politologe, ist Inhaber und Geschäftsführer der Stratcraft GmbH. Sein Kerngebiet sind Analysen, Entscheidungshilfen und Strategien für die Immobilienwirtschaft. Er begleitet Investoren, Entwickler, Bewirtschafter und die öffentliche Hand bei der Gestaltung und Umsetzung von Projekten, in denen komplexe gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Ansprüche erkannt, gewichtet und erfüllt werden müssen.



DR. JOËLLE ZIMMERLI

Soziologin, ist mit ihrem Büro Zimraum GmbH in der Areal-, Stadt- und Regionalentwicklung tätig. Sie entwickelt Projekte an der Schnittstelle zwischen gesellschaftlichen, raumplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Dazu nutzt sie Methoden der empirischen Sozialforschung und Erkenntnisse aus ihren Wohnstudien. Seit 2018 unterrichtet sie an der TU Berlin im Masterstudiengang Real Estate Management das Fach «Stadtsoziologie».