

45-19

ImmoNews der Woche (45. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 11.11.2019

KOMMENTAR

Ein Pflegerenditedeckel ist der falsche Weg



Jens Nagel

Hemsö

Die SPD will gegen Finanzspekulation im Pflegemarkt vorgehen. Das klingt gut – schließlich sollte das Wohl der Pflegebedürftigen im Mittelpunkt stehen. Doch das Konzept der Bundestagsfraktion zeigt neben viel gutem Willen und etwas antikapitalistischem Furor leider auch eine Menge Unverständnis und blinden Aktionismus.

Das Positionspapier der SPD droht privat betriebenen Heimen einen Renditedeckel an, um spekulative Gewinne aus Pflegeheiminvestments zu verhindern. Wie so oft werden hier jedoch Investments in Pflegeimmobilien mit denen in Betreibergesellschaften vermischt. Für Immobilienanleger gibt es bei Pflegeheimen de facto bereits einen Mietendeckel: Da die Mieten für Pflegeheime aus den (gesetzlich festgeschriebenen) Investitionskostensätzen abgeleitet werden, greift die Politik hier relativ direkt ein. Auf die Qualität der Pflege, um die es der SPD letztendlich geht, hat die Miete ohnehin keinen Einfluss, denn eine Quersubventionierung zwischen Pflege- und Investitionskosten ist verboten.

Wie kann also die Qualität gesichert werden? Würde das Angebot die Nachfrage übersteigen und hätten die Kunden eine echte Wahl, könnten sich nur Heime durchsetzen, die hohe Qualität zu vernünftigen Preisen bieten. Die aktuelle Politik und die geplanten Maßnahmen führen jedoch zu einer weiteren Verknappung der Pflegeplätze – und damit über kurz oder lang zu sinkender Qualität. Will der Staat hier gegensteuern, müsste er investieren. Ein Renditedeckel ist reine Symbolpolitik, die private Investoren nur abschreckt. Bisher zeigt sich der Staat aber nicht fähig oder willens, deren Ausfall aufzufangen. Das betrifft übrigens nicht nur die Immobilien: Auch die Betreiber sind nur zu einem kleinen Teil in öffentlicher Hand. Etwa 95 % der Pflegeheime befinden sich heute in freigemeinnütziger oder privater Trägerschaft. Gesetzt den Fall, es gelänge, die Privaten aus der Pflege zu vertreiben – wer könnte ihre Heime übernehmen? Würden dann nicht noch mehr Pflegeplätze wegfallen?

Der Pflegemarkt hat Probleme, das hat die SPD richtig erkannt. Das Dringendste ist jedoch die Zahl der verfügbaren Pflegeplätze, insbesondere in Ballungsgebieten, wo der Bedarf am schnellsten steigt. Bevor also willkürlich in einen Markt eingegriffen wird, dessen Eigenheiten offensichtlich kaum verstanden werden, sollte die Politik erst einmal an dieser Stelle aktiv werden und kräftig investieren. Ist der Angebotsmangel endlich behoben, werden unseriöse Akteure ohnehin vom Markt verdrängt – ganz ohne Renditedeckel.

Dieser Artikel erschien am 7.11. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion [Dr. Josef Girshovich](#).

MARKTNEWS

Die Strategie der Zukunft: Bauen, halten, profitieren

Über Develop-and-Hold als Strategie der Zukunft schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.11. Dass das Entwickeln und Halten von Immobilien im Unterschied zum Entwickeln und Verkaufen (Trading Development) immer beliebter werde, sei bulwiengesa zufolge ein Trend von „erheblicher gesellschaftlicher Relevanz“. Lahcen Knapp von Empira sei sich sicher: „Das wird mittelfristig den Großteil des Neubauvolumens in den Großstädten auf sich vereinen.“ Steffen Metzner von Empira weise darauf hin, dass neben einem wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum auch die voraussichtlich höhere Rendite ein Argument für die Strategie sei. Der größte Vorteil für Anleger sei aber die Ersparnis bei den

Transaktionskosten und bei den Gewinnmargen der sonst üblicherweise an Entwicklung und Verkauf Beteiligten. Bis zu 20 % könnten an die Anleger weitergegeben werden. Die Idee als solche sei nicht neu, bislang aber vor allem von kommunalen oder landeseigenen Wohnungsgesellschaften verfolgt worden. Derzeit betrage der Anteil öffentlicher Träger an der Gesamtzahl der Develop-and-Hold-Projekte in Deutschland von bulwiengesa und Empira 54 %, während nur 27 % in nicht öffentlicher Hand seien. Doch zeichne sich ein Trend zu einem immer größeren Engagement im Develop-and-Hold-Geschäft bei privaten, vor allem institutionellen Investoren ab. Empira selbst gehe mit gutem Beispiel voran und habe einen 400-Mio.-Euro-Wohnprojektentwicklungsfonds für die institutionelle Bestandshaltung aufgelegt, der in den sieben deutschen Topstandorten investiere. Zudem setze Empira in Berlin-Schönefeld Wohnprojekte mit 230 Wohnungen im mittleren Segment auf rund 14.000 qm Fläche nach der Develop-and-hold-Strategie um.

Immobilienresearch wird immer wichtiger

Immobilienresearch wird in Zeiten einer immer komplexer werdenden Immobilienwirtschaft immer wichtiger, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.11. Die meisten Unternehmen erhöhen die für Berichte und Kundenbetreuung benötigten Daten allerdings nicht selbst, sondern bezögen sie von externen Anbietern und werteten deren Ergebnisse zielgruppengerecht in einer eigenen Researchabteilung aus. Marco Kramer, der bei Real I.S. für diesen wichtigen Bereich zuständig sei, sei aufgefallen, dass große Häuser immer häufiger ihre aus eigener Tätigkeit stammenden Daten in anonymisierter Form nutzten. Dies erlaube, Kunden umfangreicher zu beraten und die Dealsicherheit zu erhöhen. Markus Buder von der Berliner Sparkasse sehe den Nutzen vor allem in der Orientierung für die Beratung der Kunden und Partner. „Wir greifen immer mehr auf fundierte Analysen zurück, da Konjunktur und Politik immer häufiger Fragen aufwerfen“, sage Buder. Auch Sebastian Zehrer von Wealthcap berichte von der wachsenden Bedeutung von Research für sein Unternehmen: „Es untermauert Investmentstrategien und liefert begründbare Einblicke in künftige Marktentwicklungen.“ Steffen Metzner von Empira sehe aber trotz der zunehmenden Professionalisierung noch Nachholbedarf bei „kleineren, eher regional aufgestellten Immobilienmanagern“.

Frankfurt ist die teuerste westdeutsche Stadt

Einer Studie von Wüest Partner zufolge ist der durchschnittliche Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser in Frankfurt mit 4.217 Euro/qm der höchste in den alten Bundesländern, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 6.11. Mit deutlichem Abstand folge auf dem zweiten Platz Düsseldorf mit durchschnittlich 3.403 Euro/qm, gefolgt von Wiesbaden, Köln und Münster, wo die Preise ungefähr auf dem gleichen Niveau lägen. Frankfurt sei

auch hinsichtlich der Mietpreise die teuerste westdeutsche Stadt, der Medianmietpreis liege bei 15,21 Euro/qm.

Eigenkapitalanteil entscheidet über Eigenheimkauf

Einer aktuellen Untersuchung des IW Köln zufolge ist für den Kauf von Wohneigentum weniger entscheidend, wie viel Geld für die monatliche Rate aus Zins und Tilgung zur Verfügung stehe, als vielmehr die Frage, wie hoch die Ersparnisse vor dem Kauf sind. Das berichtet **DIE WELT** am 6.11. Der Hauptgrund für die Zurückhaltung der Deutschen beim Eigenheimkauf seien die hohen Kaufnebenkosten, die mit den Preisen stiegen. Dadurch werde die Finanzschwelle zum Eigenheim immer höher. Viele junge Haushalte schafften es nur mit Hilfe der Eltern über die hohe Eigenkapitalschwelle. Das aber könne zu sozialen Konflikten führen, da sich die Vermögensunterschiede verfestigten, indem Vermögen eher vererbt als aufgebaut werde oder der Vermögensaufbau den ohnehin starken Einkommensgruppen vorbehalten bleibe. Neben einer Senkung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber könne die Vergabe von mehr Baukindergeld Abhilfe schaffen. Dem IVD zufolge trage das Baukindergeld tatsächlich zur Eigentumsbildung bei. „Zum Beispiel erhöht sich die durchschnittliche Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen mit der Förderung durch das Baukindergeld bei einem Kind um rund 43,3 %“, habe der IVD mitgeteilt. Bei zwei Kindern steige die Erschwinglichkeit sogar um 91,2 %. Der IVD empfehle deshalb, das Baukindergeld unbedingt nach 2022 weiter zu zahlen.

Teamwork für Berliner Wohnungsbau

Laborgh und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Howoge wollen gemeinsam Wohnraum in Berlin-Marzahn schaffen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.11. Auf einem 9,5 ha großen Areal solle ein gemischt genutztes urbanes Wohn- und Gewerbequartier mit rund 1.400 Wohnungen entstehen. Das Gelände sei im Flächennutzungsplan eigentlich als Gewerbefläche ausgewiesen, die nun geplante Mischnutzung sei durch einen Kompromiss zwischen Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Grüne) und Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) angesichts des drängenden Wohnungsmangels in Berlin möglich geworden. Nach dem Zeitplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Sommer dieses Jahres gefasst habe, könne voraussichtlich im März 2021 der städtebauliche Vertrag für die Entwicklung der ehemaligen Knorr-Fläche mit Laborgh geschlossen werden, die das Quartier entwickle, das die Howoge schlüsselfertig übernehmen wolle.

Ärztelhäuser als neue Assetklasse

Über Ärztelhäuser als neue Assetklasse schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.11. CBRE und Hamburg Team Investment Management hätten ermittelt, das in den ersten drei Quartalen dieses Jahres rund 220 Mio. Euro in Ärztelhäuser und Medizinische Versorgungszentren investiert worden seien, und damit 29,4 % mehr als noch im Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung sei getrieben vom Angebotsmangel und der „damit einhergehenden Renditekompression“, sage Tim Schulte von CBRE. Bei Ärztelhäusern sei der Angebotsmangel noch nicht so stark ausgeprägt, und die Rendite liege Schulte zufolge derzeit bei 4,75 %.

Entertainment statt einfach nur shoppen

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** schreibt am 7.11. ausführlich über die vom 13. bis 15. November in Cannes stattfindende 25. Einzelhandelsimmobilienmesse Mopic und stellt die Themen und Trends vor, die die Einzelhandelsbranche derzeit bewegen. In einer Phase der allgemeinen Verunsicherung setze Reed Midem, der Veranstalter der Einzelhandelsimmobilienmesse, auf das Thema ‚Leisure‘ und greife damit die Tendenz auf, dass nicht mehr das Produkt, sondern das mit seinem Erwerb verbundene Erlebnis im Mittelpunkt der Bedürfnisbefriedigung stehe. In diesem Jahr findet am Dienstag vor der eigentlichen Messe ein ganzer ‚Leisure Day‘ statt, zu dem 200 Vertreter der Freizeit- und Entertainmentbranche erwartet würden. In Deutschland spiele die Vergnügungsindustrie in Einkaufszentren derzeit noch eine Nebenrolle. Ein Vorzeigeprojekt in dieser Hinsicht sei das MyZeil in Frankfurt. Der Betreiber ECE habe dort nicht nur die Gastronomielandschaft Foodtopia, sondern auch eine Filmounge mit fünf Leinwänden angesiedelt.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Jamestown sorgt für Volumen

Scope zufolge sind im Q3 2019 sechs neue geschlossene Publikums-AIF und vier Vermögensanlagen aufgelegt worden, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 7.11. Alle geschlossenen AIF, die im Q3 2019 emittiert worden seien, darunter die Wealthcap-Fonds Immobilien Deutschland 43 und 44, die in Bürogebäude in Stuttgart und Berlin investierten, sowie der Jamestown 31, der auf Gewerbeimmobilien in den USA setze, investierten in Immobilien. In den ersten neun Monaten 2019 seien damit insgesamt 18 Publikums-AIF zum Vertrieb genehmigt worden, fünf weniger als im Vorjahreszeitraum. Das prospektierte

Eigenkapitalvolumen liege aber mit 1,08 Mrd. Euro 23 % über Vorjahresniveau, was allein auf den geschlossenen AIF Jamestown 31 zurückzuführen sei, der deutlich größer sei als deutsche AIF es üblicherweise sind.

VERSCHIEDENES

Warum unsere Immobilienmärkte stabil sind

Marco Kramer von Real I.S. nennt in seinem Beitrag in **DER IMMOBILIEN BRIEF** Nr. 461 vom 4.11. vier Gründe, warum Immobilien nach wie vor eine sichere Anlage sind.

Erstens habe die Erfahrung gezeigt, dass die Performance der Immobilienmärkte, gemessen am Total Return, auch in wirtschaftlichen Schwächephase in der Regel robust bleibt. Zweitens sei die Risikoprämie von Immobilien historisch hoch, weshalb Immobilieninvestments attraktiv blieben. Drittens spreche die gute Fundamentalsituation auf den Immobilienmärkten gegen Übertreibungen, da die Nachfrage nach wie vor das Angebot übersteige. Und viertens sei die Risikoneigung der Anleger derzeit gering.

100 Jahre noch?

Immobilien sind ein enormer Hebel im Kampf gegen den Klimawandel, schreibt Dr. Konrad Jerusalem von Argentus in **IMMOBILIEN & FINANZIERUNG** 11/2019. Schließlich verbrauchten die 21 Mio. Gebäude in Deutschland etwa 35 % der Endenergie. Was die Reduzierung des Verbrauchs angehe, sehe es jedoch schlecht aus. Da jedes Jahr nur rund ein Prozent der Gebäude modernisiert oder saniert würden, werde es bei gleichbleibendem Tempo noch 100 Jahre dauern, bis der gesamte Bestand nachhaltig umgerüstet sei. Um die Modernisierungsquote anzuheben, schlägt der Autor unter anderem eine Abwrackprämie für alte Heizanlagen oder eine umfassendere Umlegbarkeit von Modernisierungskosten auf die Mieter vor.

Wider die graue Wohnungsnot

Mit zunehmenden Alter ändern sich die Ansprüche an das Wohnen, schreibt Dr. Michael Held von Terragon auf **GLOBAL INVESTOR ONLINE** vom 4.11. Das betrifft vor allem die Themen Barrierefreiheit und selbstbestimmtes Leben. Von der sinkenden Bautätigkeit und wachsenden Wohnungsnot in den Metropolen seien Senioren deshalb besonders betroffen. Die Mietpreisbremse, Mietendeckel und reduzierte Modernisierungsumlagen auf die Mieter machten die barrierefreie Umrüstung von Wohnungen unattraktiv. Viele ältere Menschen

gingen daher in stationäre Pflegeheime, obwohl sie dort weniger gut aufgehoben seien als zuhause. Eine Lösung sei Servicewohnen, also das selbstbestimmte, aber betreute Wohnen in einem barrierefreien Zuhause.

ImmoNews der Woche:

Verantwortlich: Holger Friedrichs und Dr. Josef Girshovich. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der ImmoNews der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktcommunication und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchedokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.