

20-18

ImmoNews der Woche (19. KW)

XIX. Jahrgang, Erscheinungstag: 14.5.2018

KOMMENTAR

Die Dialektik der GroKo



Jürgen Michael Schick

IVD

Dass die große Koalition jetzt mit aller Macht und so schnell wie möglich die Mietpreisbremse verschärfen will, ist eigentlich ein Unding. Denn sie verschärft ein Gesetz, während selbiges in Karlsruhe gerade auf seine Verfassungsmäßigkeit hin geprüft wird. Die im Koalitionsvertrag angekündigte „Bewertung“ der Mietpreisbremse wurde außerdem erstaunlich schnell abgeschlossen. Ob die im Koalitionsvertrag befindliche „Prüfung“ eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer ebenfalls solch rasches und entschlossenes Handeln der Bundesregierung nach sich zieht? Es ist zu bezweifeln, aber dies nur am Rande.

Die SPD hat sich mit starken Bauchschmerzen für eine Weiterführung der Großen Koalition entschieden. Um die Basis gnädig zu stimmen, versprachen die Parteioberen, sich trotz Koalitionszwangs regelmäßig thematisch von der Union abzusetzen, um die Unterscheidbarkeit der beiden Volksparteien zu wahren. Was eignete sich dafür besser als die Mietpreisbremse, Herzensprojekt des bisherigen SPD-Justizministers, nun

weitergedreht von der neuen SPD-Justizministerin? Auch wenn die Verschärfung des Instruments sehr moderat ausfällt – Symbole sind wichtig in der Politik.

Doch haben die Koalitionäre weiteres beschlossen: das Baukindergeld. Noch in diesem Jahr sollen die ersten Familien finanzielle Unterstützung beim Kauf oder Bau eines Eigenheims erhalten. Das Baukindergeld wird von Teilen der Immobilienbranche kleingeredet, dabei stellt es einen echten wohnungspolitischen Aufbruch, ja, einen Paradigmenwechsel dar. Wann hat es denn zuletzt einen großen bundespolitischen Aufschlag zur Förderung der Wohneigentumsbildung gegeben? Jahrelang waren Eigentümer politisch einfach nicht vorgesehen. Das Baukindergeld und voraussichtlich das KfW-Bürgschaftsprogramm ändern das und setzen genau da an, wo potenzielle Wohnungskäufer die größten Schwierigkeiten haben, beim Eigenkapitalbedarf. Das ist gut, das ist überfällig.

Mietpreisbremse also einerseits, Baukindergeld andererseits, außerdem eine Senkung der Modernisierungsmieterhöhung auf der einen und eine steuerliche Förderung für Wohnungsbau auf der anderen Seite: Das ist die Dialektik der großen Koalition. Es ist nicht perfekt, natürlich nicht, aber dass wir in der Wohnungspolitik jetzt überhaupt von einer Dialektik sprechen können, ist ein echter Fortschritt. Denn jahrelang stand Wohnungspolitik in Deutschland synonym für Mieterpolitik. Das ist erst einmal vorbei, nun wird auch Politik für mehr Eigentum und Neubau gemacht.

Dieser Artikel erschien bereits am 11.5. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion Dr. Josef Girshovich unter girshovich@pb3c.com

MARKTNEWS

Wohnungspolitisches von der Zugspitze

Über die Klausurtagung von Union und SPD auf der Zugspitze berichten die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG**, die **FAZ**, **DIE WELT** und das **HANDELSBLATT** am 8.5. sowie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.5. Neben Teambuilding und der Flüchtlingspolitik sei die Wohnungspolitik eins der wichtigsten Themen gewesen. Aus dem Beschlusspapier gehe hervor, dass vereinbart worden sei, den Wohnungsbau zu fördern und die Bedingungen für Wohneigentumserwerb zu verbessern. Das Baukindergeld in Höhe von 1.200 Euro pro Kind und Jahr werde rückwirkend zum 1. Januar 2018 eingeführt. Gewährt werde es als Zuschuss zum Eigenkapital für den Erwerb oder Neubau einer selbstgenutzten Immobilie in

Deutschland, wenn das zu versteuernde Haushaltseinkommen bei einem Kind nicht über 90.000 Euro liege. Mit jedem weiteren Kind erhöhe sich der Grenzbetrag um je 15.000 Euro. Zudem solle der Bau von Mietwohnungen mittels einer bis 2021 befristeten steuerlichen Sonderabschreibung gefördert werden, vorausgesetzt, die Wohnungen würden für das bezahlbare Mietpreissegment geschaffen. Außerdem sei beschlossen worden, die Mietpreisbremse dahingehend zu verschärfen, dass Vermieter künftig die Höhe der Vormiete offenlegen müssten, damit der neue Mieter leichter kontrollieren könne, ob der Mietpreis die gestattete Erhöhung auch nicht übersteige. Das schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.5. Diese Offenlegungspflicht solle aber laut dem gemeinsamen Beschlusspapier nur dann gelten, wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf die Mietpreisbremse berufe. Wie diese Formulierung genau zu verstehen sei, müsse noch präzisiert werden.

Seehofer will an Bündnis für bezahlbares Wohnen festhalten

Beim ersten Treffen der deutschen Immobilienverbände mit dem neuen Minister für Inneres, Bauen, Wohnen und Heimat, Horst Seehofer (CSU), habe dieser signalisiert, am Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen unbedingt festhalten zu wollen. Das schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.5. Bis zum für den Herbst geplanten Wohnungsgipfel erwarte er von den Immobilienverbänden „klare Angebote“ für den günstigen Wohnungsbau, denn nur mit „gemeinsamen Anstrengungen“ lasse sich eine Entspannung der Wohnungsmärkte erreichen. Man sei sich dahingehend einig gewesen, dass die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessert und vor allem bürokratische Hürden abgebaut werden müssten.

Grundsteuer schnell reformieren – nur wie?

Nach dem Spitzentreffen der Länderfinanzminister seien sich diese einig, dass die Grundsteuer so schnell wie möglich neu geregelt werden müsse, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.5. Die Vorstellungen darüber, wie diese Neuregelung aussehen solle, gingen allerdings auseinander, im Gespräch seien das Kostenwertmodell, das Flächenmodell und das Bodenwertmodell. Vor allem aber gehe es um die Frage, welches der diskutierten Modelle sich bis zum Ende der Übergangsfrist im Jahr 2024 überhaupt umsetzen lasse. Denn für jede Variante müssten zunächst einheitliche Datensätze zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus seien viele Begrifflichkeiten nicht bundeseinheitlich definiert und es müssten zahlreiche Detailprobleme geklärt werden. Doch egal, wie die Reform am Ende aussehen werde, entscheidend ist, dass die Grundsteuer

aufkommensneutral gestaltet wird und endlich der Verfassung entspricht, schreibt Jürgen Michael Schick vom IVD in der **AIZ** 5/2018.

Ausweichbewegung treibt Preise im Umland

Den Indexzahlen für das Q1 2018 von F+B zufolge lassen die gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegenen inserierten Neuvertragsmieten auf eine „deutliche Ausweichbewegungen“ von Wohnimmobilienkäufern und -mietern ins Umland von Ballungsräumen schließen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.5. Am stärksten seien die Neuvertragsmieten in München und dem Münchener Umland gestiegen. Der Höchstwert sei in Germering festgestellt worden, wo sich der durchschnittliche Neuvertragsmietpreis gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 18,8 % auf 13 Euro/qm erhöht habe, in München selbst habe die Steigerung 11,7 % auf 16,30 Euro/qm betragen. Die deutlichsten Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen seien in Münster (+ 10 % auf 3.472 Euro/qm und Landsberg am Lech (+ 9,7 %), in Berlin und Norderstedt nahe Hamburg sowie Dreieich bei Frankfurt (alle drei jeweils rund + 8 %) festgestellt worden.

Berliner Immobilienwirtschaft wünscht sich mehr Rückhalt und weniger Steine im Weg

Über die Reaktionen vonseiten der Immobilienbranche auf die Äußerung von Katrin Lompscher (Die Linke), auch die privaten Unternehmen sollten ihren Beitrag zur Entspannung des Marktes leisten, schreibt der **TAGESSPIEGEL** am 9.5. online. Die Kritik sei ungerechtfertigt, denn den privaten Immobilienunternehmen fehle es weder an Bereitschaft noch an Tatkraft, wenn es um den Bau bezahlbarer Wohnungen gehe, sondern an Bauland und effizienten Verwaltungsstrukturen. Die jüngste Novelle der Bauordnung habe die Situation nicht verbessert, sondern führe zu mehr Aufwand und höheren Kosten. Wie die **BERLINER ZEITUNG** und der **TAGESSPIEGEL** am 10.5. schreiben, ist in Berlin die Zahl der neu genehmigten Wohnungen im Q1 2018 um rund 19 % zurückgegangen, die der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser um fast 36 %.

Kontraproduktive Milieuschutzgebiete

Über den Sinn und Unsinn von Milieuschutzgebieten schreibt die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** am 11.5. Bislang gebe es in sieben der zwölf Berliner Bezirke insgesamt 44 Milieuschutzgebiete, für 16 weitere Gebiete liefen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zufolge Untersuchungen. Es sei davon auszugehen, dass

sich die Zahl der Milieuschutzgebiete in Berlin binnen Jahresfrist auf deutlich über 50 erhöhen werde. Vonseiten der Immobilienbranche werde dies scharf kritisiert. So sage etwa Jacopo Mingazzini von Accentro: „Die Genehmigungspflicht für Sanierungsmaßnahmen hemmt die Initiative der Eigentümer und konterkariert das Ziel, Wohnungsbestände energetisch zu ertüchtigen.“ Außerdem wende die öffentliche Hand große Summen auf, um das Vorkaufsrecht der Berliner Bezirke auszuüben und einzelne Objekte im Bestand zu erwerben, anstatt mit dem Geld neuen Wohnraum zu schaffen.

Hoffnungsträger Fachmärkte

Der zehnten Assetmanagement-Studie von EY Real Estate und dem German Council of Shopping Centers (GCSC) zufolge sind die Renditen von Einzelhandelsimmobilien teils unter Druck geraten, schreiben die **BÖRSEN ZEITUNG** und **HAUFE.DE** sowie weitere Online-Medien am 11.5. Die Befragung von 113 Assetmanagern habe ergeben, dass zwar Fachmarktzentren noch immer als der Einzelhandelsimmobilientyp mit der höchsten Rendite gälten, doch mit einer Rendite von 5 % werde nicht mehr gerechnet. Bei Shoppingcentern sei die erwartete Rendite noch niedriger. 41 % der befragten Unternehmen gingen für die nächsten zwei Jahre von stagnierenden Renditen aus, 38 % rechneten damit, dass sie wieder ansteigen würden. „Die erwarteten Renditeentwicklungen sind je nach Typ der Einzelhandelsimmobilie sehr unterschiedlich“, sage Dietmar Fischer von EY Real Estate.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Sparkasse ist Top-Finanzierer

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 11.5. schreibt, ist die Berliner Sparkasse einer der größten gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland. Im vergangenen Jahr seien es rund 3,2 Mrd. Euro reines Neugeschäft gewesen, obwohl die Bank fast ausschließlich in Berlin Kredite vergebe. Hinzu seien weitere 0,2 Mrd. Euro außerhalb Berlins gekommen, in der Regel auf Einladung anderer Banken oder auf Kundenanfrage. In solchen Fällen beziehe die Bank aber immer die Expertise von Ortskundigen mit ein, meist Mitarbeitern der ortsansässigen Sparkasse. „Um die Qualität einer Immobilie richtig beurteilen zu können, muss man in ihrer Nähe seinen Lebensmittelpunkt haben“, sage Marcus Buder von der Berliner Sparkasse.

US Treuhand: Der Trend zu Miete in den USA lässt sich nutzen

Warum deutsche Wohninvestoren auch einmal über die Grenzen ihres Landes und sogar über den Atlantik hinweg auf einen der größten Wohnimmobilienmärkte der Welt blicken sollten, erklärt Thomas Gütle von US Treuhand ausführlich in seinem Artikel vom 7.5. auf **ALTII**. Als besonders aussichtsreich stellten sich mittlerweile zur Vermietung geeignete Immobilientypen wie etwa Multifamily-Immobilien dar, also Apartmentanlagen mit mindestens zwei Wohneinheiten, die sich bestimmte Ver- und Entsorgungseinrichtungen teilen. Denn vor dem Hintergrund einer steigenden Bevölkerungszahl und dem Rückgang der Wohneigentumsquote gewinne das Wohnen zur Miete in den USA an Bedeutung. Vor allem jüngeren Leuten sei Flexibilität oft wichtiger, deshalb habe trotz des wirtschaftlichen Aufschwunges das Interesse an Wohneigentum in den USA abgenommen.

VERSCHIEDENES

Besser früher als später verkaufen

Warum er selbst seine Immobilien lieber früher als später wieder verkauft, erklärt Ioannis Moraitis von Hedera Bauwert in seinem Artikel in der **AIZ** 5/2018. Im Mittelpunkt seiner Berufsphilosophie stehe der Track-Record, denn wie bei vielen Projektentwicklern seien auch seine Projekte meist fremdfinanziert. Vertrauen und Verlässlichkeit seien folglich von größter Wichtigkeit. Deshalb solle der Verkauf von Immobilien von Konservatismus geprägt sein, und die Kriterien für den richtigen Zeitpunkt seien Rentabilitätskalkulation und Zeit. Denn je früher die errechnete Rendite erzielt werde, desto besser.

Optimierung des Energiemanagements birgt ungeahnte Einsparpotenziale

Darüber, wie sich die Einnahmen aufseiten des Vermieters erhöhen lassen, ohne dass der Mieter mehr zahlen muss, schreibt Christian Hasiewicz von Argentus in der **AIZ** 5/2018. Die Kaltmiete steigen zu lassen, indem die Betriebskosten gesenkt würden, lasse sich mit verschiedenen Methoden erreichen. Besonders beliebt sei die energetische Sanierung, doch gebe es auch weniger aufwändige Methoden. So etwa lohne es sich, die Rahmenverträge für Gas, Öl, Strom, Wasser etc. zu überprüfen, denn gerade bei größeren Portfolien lägen hier beachtliche Einsparpotenziale. Zudem lasse sich durch

Zusammenlegen, Vereinfachen und Standardisieren der Verträge auch der Verwaltungsaufwand reduzieren.

Orientierung leicht gemacht

Wie das von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) entwickelte neue Klassifizierungssystem für das Servicewohnen funktioniert, erklären Dr. Michael Held von TERRAGON und Dr. Heike Piasecki von bulwiengesa im Interview mit **CAREINVEST** 10/2018. Bewertet würden mehr als 300 Einzelkriterien aus den Bereichen Standort, Gebäude und Service. Auf dieser Grundlage werde jede Einrichtung mit einem bis fünf Sternen ausgezeichnet. Der absolute Mindeststandard für einen Stern seien die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 und grundlegende Serviceangebote wie Betreuungsleistungen für die Bewohner. Ihnen und ihren Angehörigen erlaube das System ebenso wie Investoren und Finanzierern erstmals eine strukturierte Orientierung der Angebote am Markt für Serviceimmobilien.

Lohnende Objekte mit Industriecharme

Darüber, wann es sich lohnt, die Immobilien aufgegebener Werksareale weiter zu nutzen, spricht Karim Rochdi von Beos im Interview mit der **FAZ** vom 11.5. Gebäude mit hohen Decken, großen Flächen und Rastern sowie einer erhaltenswerten Substanz seien geeignet, um etwa zu Bürolofts umgebaut zu werden, die derzeit stark nachgefragt würden. Wichtig sei, dass das Baurecht gesichert und in der Region ein aktiver Mittelstand vorhanden sei, der sich für die Flächen interessiere. Aus Gründen der Risikodiversifizierung sei es empfehlenswert, auf ein Mehrmietermodell zu setzen, auch wenn das Vermietungsmanagement dadurch anspruchsvoller werde.

Das Büro lebt

Warum Büros auch in Zeiten der Digitalisierung noch gebraucht werden, erklärt Alexander Knälmann von APOprojekt auf **CHEFBÜRO** am 8.5. Denn Abwesenheit und damit verbunden räumliche und emotionale Distanz dürfen als Hemmnisse für produktive Arbeit nicht unterschätzt werden, gerade in Zeiten, in denen bevorzugt in Teamstrukturen gearbeitet werde. In virtuellen Räumen oder mittels Videotelefonie könnten Teamdenken, Vertrauen und ein gemeinsamer Spirit nicht entstehen.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Mit Unterstützung der FONDSZEITUNG

Sonderveranstaltung: Crowdfunding – was bieten die verschiedenen Plattformen Projektentwicklern und Investoren?

ZIELGRUPPEN

Diese Veranstaltung richtet sich vor allem an Projektentwickler / Bauträger, die vergleichen wollen, welche Crowdfunding-Plattform am besten zu ihren spezifischen Anforderungen passt, sowie an Family Offices und andere Investoren, die sich dafür interessieren, wie – jenseits des Crowdfunding im engeren Sinne – Möglichkeiten zur Investition angeboten werden. Kommen sollten außerdem weitere Mezz- und Crowdfunding-Anbieter.

REFERENTEN

Johannes Laub (CrowdDesk GmbH), Carl von Stechow (ZINSLAND), Michael Stephan (iFunded), Dr. Guido Sandler (BERGFÜRST AG), Simon Brunke (Exporo AG), Marc Laubenheimer (Engel & Völkers Capital), Lasse Kammer (ReaCapital), Patrick Mijns (bettervest GmbH), Johannes Ranscht (Mezzany GmbH). Einführung und Moderation durch Dr. Dr. Rainer Zitelmann.

THEMEN

Finanzielle Parameter der Zusammenarbeit zwischen der Plattform und dem Projektentwickler/Bauträger (Zahlen!); Kriterien der Plattform für die Zusammenarbeit mit Bauträgern; Track Record der Plattform (Zahlen) und Beispiel für finanzierte Projekte; Welche Platzierungsgeschwindigkeiten sind realistisch? Was sind die einzelnen Schritte für die Zusammenarbeit und die Prüfung des Projektes? Zeitlicher Ablauf? Wie sehen die Kosten aus? Gibt es aus Investorensicht seitens der Plattformbetreiber andere Möglichkeiten (außerhalb des Crowd-Investings), im Bereich von Mezz-Finanzierungen mit Family Offices und Institutionellen zusammenarbeiten? Wie wird mit potentiellen Ausfallrisiken umgegangen? Am Ende des Tages haben Sie den besten Überblick über die aktuelle Crowdfunding-Szene, da erfahrungsgemäß auch andere Anbieter im Publikum sind.

TERMIN

Die Sonderveranstaltung findet am 17. Mai 2018 im Intercontinental Hotel Berlin statt.

Weitere Informationen und Anmeldung unter: info@immobilienrunde.de

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, Kapitalmarktkommunikation 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.