

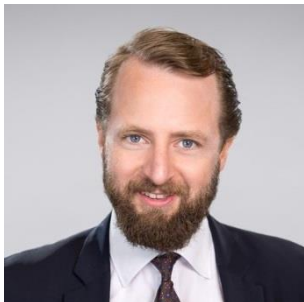
3-19

ImmoNews der Woche (3. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 21.1.2019

KOMMENTAR

Willkommen in der SBZ



Dr. Josef Girshovich

PB3C

Berlin verfällt mit erschreckender Geschwindigkeit der Ostalgie. Dreißig Jahre nach dem Mauerfall sehnen sich immer mehr Menschen in der deutschen Hauptstadt nach geregelten Armutsverhältnissen. Lieber unsanierte Wohnungen mit Etagenlo und Kohleofen als der vermeintliche Luxus von Hänge-WC, Spots und Wohnküche. Im Gegenzug gibt es staatlich gedeckelte Mieten: Niemand darf mehr als sieben Euro/qm zahlen (so ein aktueller Vorschlag der SPD). Und das soll das Leben in der größten deutschen Stadt erträglicher machen?

Um die Wohnungsnot in Berlin zu bekämpfen, kaufen die Berliner Bezirke per Vorkaufsrecht und seit Neuestem auch über den „gestreckten Erwerb“ (Karl-Marx-Allee) Mietwohnungen auf. Das kostet Geld: Jährlich kommt inzwischen ein dreistelliger Millionenbetrag zusammen, den der Senat für dieses fiskalische Himmelfahrtskommando zur Verfügung stellt. Wem ist damit geholfen – etwa den 700 Mietern, die im vergangenen

Jahr verstaatlicht worden sind? Die vermeintlich Geretteten werden sich noch wundern, denn ihre Mieterhöhungen sind durch die Vorkäufe nur aufgeschoben. Kaum verhallt der Medienrummel, sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften natürlich gezwungen, die Mieten zu erhöhen. Die Lebenshaltungskosten in der Hauptstadt der viertgrößten Volkswirtschaft der Welt im Jahr 2019 sind eben nicht mehr auf dem Niveau einer von West-Deutschland subventionierten Halbstadtinsel ohne nennenswerte Industrie und Wirtschaft.

Oder profitieren etwa die Menschen, die auf Wohnungssuche sind? Zum Beispiel weil sie eine Stelle in Berlin annehmen oder schlicht zusammenziehen wollen oder Kinder erwarten? Mitnichten. Keine einzige durch das Vorkaufsrecht verstaatlichte Wohnung schafft neuen Wohnraum – und Berlin braucht bis zum Jahr 2030, sollte die Stadt weiter so wachsen, mindestens 200.000 zusätzliche Wohnungen. Von den Ankäufen profitieren derzeit ausschließlich die Grünen und die Linken, die abwechselnd als Robin Hood und Zorro auftreten und Pläne schmieden, wer nach den nächsten Senatswahlen mit der SPD als Junior-Partner in der gemeinsamen Dreier-Koalition den Regierenden Bürgermeister stellen darf. In der Geschichte gab es aber keinen guten Robin Hood. Und Prinz John war bei Weitem nicht so böse wie jener Widersacher von Kevin Costner zu sein vorgeben musste. Die Verklärung des heimeligen Kiezes, des nachbarschaftlichen Zusammenhalts, des gemütlichen Miteinanders ist eine Farce angesichts der wirklichen Herausforderungen der Globalisierung.

Wann merken wir es endlich: Berlin ist Teil der globalen Metropolenlandschaft. Menschen aus aller Herren Länder zieht es hierher, eben weil Berlin die Hauptstadt Deutschlands ist, einer der wichtigsten Nationen der Welt, und das hat weniger mit Hipness zu tun, wie gern behauptet wird. Wachstum bedeutet aber eben auch: mehr Wohnungen, mehr Wohlstand, mehr Arbeit, mehr Drive, mehr Geschwindigkeit. Was die deutsche Hauptstadt jetzt dringend braucht, ist eine positive, historisch verantwortungsvolle Vision. Ein ökonomisches, gesellschaftliches und kulturelles Ziel, wofür es gemeinsam zu streiten lohnt. Und nota bene: Die erfolgreiche Durchführung eines Volksentscheides zur Offenhaltung eines Flughafens (Tegel) genügt für eine visionäre Politik noch nicht.

Die CDU könnte eine solche Vision bieten, hat aber weder den Mut noch die Köpfe, um das überzeugend darzustellen. Die FDP ist ebenso Klientelpartei wie die Linke – beide dürfen nicht zu Volksparteien avancieren, sondern bilden ein gesellschaftliches Korrektiv. Die SPD ist zum Gewerkschaftsclub verkommen – und so bleiben nur die Grünen als wählbare Alternative. Derzeit lautet deren Vision in Berlin Verstaatlichung. Und damit boxen sie sich in die erste Reihe der Regierungsverantwortung. Wer aber die Realpolitik der Grünen in Baden-Württemberg, in Hessen und zuvor im Bund beobachtet, weiß, dass grüner

Wahlkampf und grüne Gesetze zwei Paar Schuhe sind. Für Berlin heißt das: Wenn die Grünen den Regierenden Bürgermeister stellen, wird weitaus mehr Wirtschaft in die Stadt gelockt als unter SPD oder Linken. Denn die Grünen sind käuflich: Ein verschärftes Pfandflaschengesetz zur Rettung des Buckelwals, und schon dürften selbst Google und Facebook nach Berlin ziehen. So gesehen ist die derzeit grassierende Ostalgie ein letztes Aufbegehren der im 20. Jahrhundert Sozialisierten gegen die Lebenswirklichkeit des 21. Jahrhunderts.

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

MARKTNEWS

Reich und sexy

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.1. berichtet, steht der Deutschen Bank Research zufolge Berlin ein „Superzyklus“ bevor. Die deutsche Hauptstadt beginne nicht nur zu westdeutschen Metropolen aufzuschließen, sondern sei im Begriff, diese zu überholen. Langfristig betrachtet könne Berlin zu einer der teuersten deutschen und auch europäischen Metropolen werden. Die Wohnungsnachfrage nehme im Zuge des Bevölkerungszuwachses weiter zu, zumal die Eigentumsquote besonders niedrig sei.

Gewinner und Verlierer der Grundsteuerreform

Das Bundesfinanzministerium hat untersucht, welche Auswirkungen das von der SPD vorgeschlagene Grundsteuermodell auf die Einnahmen von Ländern und Kommunen hätte, schreibt das **HANDELSBLATT** am 16.1. Demnach würde bei dem wertabhängigen Modell von Finanzminister Olaf Scholz die Gesamtbelastung von Wohngrundstücken von derzeit 8,5 Mrd. Euro auf 7,8 Mrd. Euro sinken, die Belastung von Gewerbe- und Industriegrundstücken jedoch von derzeit 5,3 Mrd. Euro auf 8,9 Mrd. Euro steigen. Die Belastung in den Großstädten würde um 919 Mio. Euro steigen, in den Kleinstädten um 349 Mio. Euro sinken. Beim von der Union favorisierten wertunabhängigen Modell verhalte es sich genau anders herum, das Grundsteueraufkommen würde in den Großstädten sinken und in den ländlichen Regionen steigen.

Berlin will Großvermieter enteignen

Wie die **BÖRSEN ZEITUNG** am 12.1. und 16.1., die **FAZ** am 15.1., **DIE WELT** vom 16.1. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 17.1. berichten, prüft das Land Berlin in der Debatte um steigende Wohnungsmieten eine Enteignung von Großvermietern gegen Entschädigung gemäß Artikel 15 des Grundgesetzes. Dabei gehe es um Tausende Wohnungen. Enteignet werden sollen den Plänen zufolge alle Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Einheiten. Betroffen seien neben Deutsche Wohnen potenziell vier weitere Bestandhalter (Vonovia, Akelius, ADO Properties und Grand City). Für April sei ein entsprechendes Volksbegehren geplant. Für die Entschädigungszahlungen solle eine landeseigene Anstalt geschaffen werden, in die das Land 20 % der Kosten als Eigenkapital zuschieße. Den Rest solle über Kredite finanziert werden. Einer kürzlich durchgeführten Umfrage des **TAGESSPIEGELS**, über die die Zeitung am 8.1. berichtet, zufolge stimmten 54 % der Berliner der Forderung zu, „Großvermieter gegen Entschädigung zu enteignen“. 34 % seien dagegen.

Graue Wohnungsnot verschärft sich

Dem Pestel-Institut zufolge wird der Bedarf nach altersgerechten Wohnungen bis zum Jahr 2030 auf rund drei Mio. zusätzliche Einheiten steigen. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.1. Damit ergebe sich insgesamt eine Investitionssumme von rund 50 Mrd. Euro. Außerdem sei eine regelrechte Seniorenzugswelle zu erwarten, weil immer weniger Ältere sich die steigenden Mieten leisten könnten und deswegen in kleinere, für sie bezahlbare Wohnungen wechseln müssten.

Logistikrenditen schmelzen dahin

Mehr als 6,8 Mrd. Euro (Vorjahr 8,7 Mrd. Euro) wurden nach Angaben von CBRE im vergangenen Jahr in Unternehmens- und Logistikimmobilien in Deutschland investiert. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.1. Wegen der Produktknappheit wichen immer mehr Investoren von Logistik- auf Unternehmensimmobilien aus. Die Renditen sanken. „Wir sind mittlerweile bei Renditen von 5 % oder weniger angelangt“, sage Kai Oulds von CBRE.

Nähert sich der Immobilienzyklus dem Ende?

Investoren in deutsche Immobilien setzen der diesjährigen Investorenumfrage von EY zufolge angesichts des späten Marktzyklus verstärkt auf Gewinnmitnahmen durch Verkäufe, sind aber auch bereit, selektiv zuzukaufen, berichten die **BÖRSEN ZEITUNG**, die **FAZ** und

das **HANDELSBLATT** am 17.1. Das Transaktionsvolumen dürfte 2019 insgesamt etwas abnehmen. Im Vergleich zum Vorjahr habe die internationale Attraktivität Deutschlands leicht abgenommen, sei aber dennoch weiterhin hoch. Große Immobilieninvestoren, die sich bisher in Europa vor allem auf London konzentriert hätten, investierten nun verstärkt in Berlin, München und Frankfurt. Der Mietpreisanstieg in den Top-7-Städten Empirica zufolge ungebrochen, schreibt die **FAZ**.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Deutsche Anleger werden risikofreudiger

Deutsche institutionelle Investoren wollen dem Global Investment Intentions Survey von Inrev unter 144 Großanlegern zufolge in diesem Jahr 7,2 Mrd. Euro Eigenkapital in Immobilien investieren. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.1. berichtet. Besonders voluminös seien die Wachstumspläne bzgl. Direktanlagen und Individualmandaten (60 % bzw. 67 % Zustimmung). 40 % der Befragten präferierten Immobilienfonds und Club-Deals. Insgesamt wollten zwei Drittel der deutschen Investoren ihre Immobilienquote weiter ausbauen. 57 % der Befragten bevorzugten Value-Add- und nur noch 43 % Core-Anlagen.

VERSCHIEDENES

Sozialer Wohnungsbau auch für Private attraktiv

Projektentwickler werden in Zukunft kaum noch um den sozial geförderten Wohnungsbau herumkommen, weil die Kommunen immer höhere Förderquoten voraussetzen, bevor sie Baugenehmigungen erteilen, sagt Jürgen F. Kelber von Dr. Lübke & Kelber in einem Interview mit der **FAZ** vom 18.1. Aufgrund des immer stärkeren Drucks auf den Mietmarkt werde sich dieser Trend verstärken. Doch auch unabhängig davon werde der soziale im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau immer attraktiver, da die Renditen trotz geringerem Risikos gleiche blieben und die Mieterfluktuation geringer sei. Zudem hätten sich viele öffentliche Förderprogramme in den vergangenen Jahren deutlich verbessert und erlaubten den Eigentümern die freie Mieterwahl, sofern diese ihre Bedürftigkeit nachweisen könnten.

Welche Kaufkriterien Kapitalanleger beachten sollten

Wie Daniel Preis von Domicil auf **DAS INVESTMENT** am 17.1. schreibt, haben Kapitalanleger in deutsche Immobilien zumindest theoretisch eine gute Aussicht auf bis zu 3 % Jahresrendite. Allerdings sei bei diesen Zahlen auch Vorsicht geboten, denn die Chance auf hohe Erlöse sei keinesfalls pauschal auf ganz Deutschland anzuwenden. Zwar nähmen die Bevölkerungszahlen in den deutschen Metropolregionen stetig zu, allerdings sei in zahlreichen ländlichen Regionen in der Mitte und im Norden Deutschlands ein Bevölkerungsschwund zu beobachten. Kapitalanleger sollten sich deshalb eher auf die Rand- und Einzugsgebiete großer Metropolen fokussieren. Gerade solche sogenannten Schwarmstädte wiesen einen großen Zuzug und einen wachsenden Arbeitsmarkt auf.

Deutschland schlägt England

Das Luxussegment im deutschen Immobilienmarkt wächst weiter, schreibt Alexander Stehle von Sotheby's International Realty auf **POLIS** am 14.1. Städte wie Hamburg und Berlin seien mittlerweile in der ersten Liga der sogenannten internationalen Städte angekommen. Das bewiesen die stetig wachsende Nachfrage nach Luxusimmobilien, die steigenden Bevölkerungszahlen und auch die zahlreichen Firmenneugründungen. Begünstigt auch durch den Brexit hätten Berlin und Hamburg London längst von Platz 1 der europäischen Start-up-Szene verdrängt, da die Preise erschwinglicher und der Zugang zum EU-Binnenmarkt sichergestellt seien.

Immobilienbewertung wie am Kunstmarkt

Wie Immobilien nach den Regeln des Kunstmarktes gehandelt werden können, erklärt Julia Scharfe Sotheby's International Realty auf **BUSINESS INSIDER** am 16.1. Demnach sei es nicht zielführend, den Wert besonderer Einzelimmobilien, wie es sie beispielsweise auf Sylt gebe, nach einem Durchschnittspreis zu berechnen, da diese Immobilien einzigartig wie Kunstwerke seien. Verkäufer müssten daher den spezifischen Wert einer Immobilie identifizieren, ihre vielen Qualitäten herausarbeiten und schließlich den richtigen Käufer finden. Nur so könne man einen realistischen Verkaufswert garantieren. Dabei gelte es, auch offen für internationale Käufer zu sein.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Jahresauftaktveranstaltung 2019: Immobilienstrategien institutioneller Investoren und Family Offices

ZIELGRUPPEN

Diese Sonderveranstaltung richtet sich an institutionelle Investoren, Family Offices, Stiftungen, Projektentwickler, Spezialfonds und Finanzierer.

THEMA

Unsere Jahresauftaktveranstaltung hat sich in den vergangenen Jahren zum wichtigsten Ereignis für institutionelle Investoren (und alle, die mit ihnen ins Geschäft kommen wollen) zum Jahresbeginn entwickelt. Es sprechen diesmal zwölf Vertreter renommierter institutioneller Immobilieninvestoren. Sie berichten, wie sie den Markt einschätzen und welche Immobilien sie derzeit suchen. Zu Beginn wird Dietmar Fischer von Ernst & Young Real Estate einen Überblick über die aktuellen Trends im Immobilien Investmentmarkt geben.

REFERENTEN

Tassu M. Degen (DERECO – Real Estate Private Wealth Management); Martin Eberhardt FRICS (CORPUS SIREO Real Estate GmbH); Mark Wolter (WestInvest Gesesellschaft für Investmentfonds mbH / Deka Immobilien Investment GmbH); Klaus Betz (Württembergische Lebensversicherung AG); Ulrich von Creytz (DWS Alternatives GmbH); Maik Rissel (Family Office Bank Marcard, Stein & Co AG); Lutz Wiemer (HanseMercur Grundvermögen AG); Friso Garbers (Primevest Capital Partners Deutschland GmbH); Andre Schmöller (Domicil Real Estate GmbH); Tomas Meyer (WERTGRUND Immobilien AG); Gerhard Lehner (Savills Investment Management). Einführender Vortrag von Dietmar Fischer (Ernst & Young Real Estate GmbH): Aktuelle Trends 2019 im Immobilien Investmentmarkt. Begrüßung und Einführung von Dr. Dr. Rainer Zitelmann.

TERMIN

Die Sonderveranstaltung findet am 29. Januar 2019 im Steigenberger Hotel Berlin statt. Weitere Informationen und Anmeldung unter: info@immobilienrunde.de

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

In Kooperation mit der

IREBS Immobilienakademie

Sonderveranstaltung: Basisseminar Projektentwicklung

ZIELGRUPPEN

Diese Veranstaltung richtet sich an (neue) Mitarbeiter von Projektentwicklern / Bauträgern / Projektsteuerern, Mitarbeiter von Ingenieurbüros, Architekten, Finanzierer, Investoren (v. a. jene, die Forward-Deals von Projektentwicklern kaufen), Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, Mitarbeiter von Generalunternehmern / Bauunternehmen. Wenn Sie mehr als drei Mitarbeiter Ihres Unternehmens anmelden, erhalten Sie ab dem vierten Mitarbeiter einen Rabatt von 30 %. Alle Teilnehmer bekommen eine Teilnahmebestätigung der IREBS Immobilienakademie.

REFERENTEN

Prof. Dr. Ulrich Schütz (Drees & Sommer) und Carsten Sellschopf (Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG). Einführung und Moderation durch Dr. Dr. Rainer Zitelmann.

THEMEN

Am ersten Tag werden die Grundlagen der Projektentwicklung und des Projektmanagements behandelt: Ablauf und Leistungsbilder Projektentwicklung und Projektmanagement; Standortanalyse/Due Diligence (Baurecht, Grundstücksanalyse); Planungskonzepte (Untersuchungen vorhandener Bausubstanz, Nutzungskonzepte/Bedarfsplanung, Bildung von Gebäudemodellen); Kosten- und Terminplanung (Grundleistungen nach HOAI, Baukostenplanung in der Projektentwicklung, Rahmenterminplanung); Start der Projektmanagementaktivitäten (360°-Analyse als Einstieg, Objektplanung – durch wen? Projektorganisation – ist alles geregelt?)

Am zweiten Tag geht es um die Aufgaben eines Projektentwicklers (Grundlagen, Definition, klassische Aufgaben); den idealtypischen Ablauf einer Projektentwicklung (prozessuale Aspekte); den Markt für Projektentwickler (Typen, Strategien, Marktfaktoren); Machbarkeitsstudien (Standort- und Marktanalyse, Wettbewerbsanalyse, Analyse des Nutzungskonzepts); Kalkulationsmodelle in der Projektentwicklung (von der „Bierdeckel-Kalkulation“ bis hin zur dynamischen Developer-Rechnung).

TERMIN

Die Sonderveranstaltung findet am 20. und 21. Februar 2019 Steigenberger Hotel Frankfurt statt. Fordern Sie weitere Informationen zu Programm und Kosten sowie das Anmeldeformular an 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.