

20-19

ImmoNews der Woche (20. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 20.5.2019

KOMMENTAR

Regulierung vertreibt Privatinvestoren



Nedeljko Prodanovic

Stonehedge

Noch vor 20 Jahren war es gang und gäbe, dass sich ein paar Zahnärzte oder Steuerberater zusammentaten, ein Haus kauften, es renovierten und langfristig vermieteten. Urlaubskasse, Altersvorsorge, Ausbildung der Kinder – viele Selbstständige und Freiberufler nutzten die Investition, um sich finanziell abzusichern. Unterhalt und Pflege der Immobilie gestalteten sich keineswegs als Hexenwerk. Wer schon einmal für sich selbst gebaut hat, wird auch mit einem Mehrfamilienhaus im Bestand fertig.

Diese Zeiten sind vorbei. Nicht nur die erhöhten energetischen Auflagen, sondern vor allem die zunehmend unübersichtliche und unberechenbare Reglementierung im Mietbereich nimmt privaten Anlegern die Freude am Vermieterdasein – und das wird keine guten Folgen haben. Man muss mittlerweile Profi sein, um sich durch den Wust an Bau- und Mietgesetzen durchzukämpfen. Für den Mietshauskauf bedeutet das: Ehe man sich mit dem Zustand des Objekts überhaupt auseinandersetzt, gilt es zu prüfen, welche sozialen Verordnungen bestehen, geprüft oder gar erst geplant werden. Viele Private ziehen sich daher lieber komplett aus dem Wohnungsmarkt zurück.

Überlassen private Anleger den Vermietungsmarkt den Konzernen, kommt bei Mietern und der Politik Unmut auf, das belegen die zahlreichen Enteignungsdebatten. Viele deutsche Mieter wünschen sich wirklich den menschlich greifbaren Vermieter – und wo es den nicht mehr gibt, ziehen sie den Staat der börsennotierten Privatwirtschaft vor.

Ebenso gravierend wirkt sich die staatlich erzwungene Konsolidierung des Vermietermarkts auf die Altersvorsorge vieler privater Anleger aus. Fallen Mietshäuser als Teil der familiären Anlagestrategie weg, müssen sich Private umorientieren und den vormals ruhigen, aber soliden Anlagen in Beton die weniger soliden, dafür aber profitableren Investitionen in Aktien und Fonds vorziehen. Die Folge: Renditeerwartungen und damit der Druck auf besagte Konzerne werden weiter steigen, und das wiederum bekommen die Mieter zu spüren. Für mich steht fest, dass der politisch hehre, aber naiv umgesetzte Wunsch nach Mieterschutz inzwischen einen Teufelskreis losgetreten hat, der das Gegenteil der eigenen Zielsetzung bewirken wird: Es wird immer weniger private Vermieter geben, während Mietpreise und die Unzufriedenheit der Mieter zunehmen werden.

Dieser Artikel erschien am 16.5. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Die neue Baustaatssekretärin Anne Katrin Bohle erklärt im Interview mit der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 16.5. ausführlich, wie sie ihre zahlreichen neuen Aufgaben zu erfüllen und dem Wohnraummangel in Deutschland abzuhelpen gedenkt. Sehr wichtig sei Bohle der Austausch mit der Immobilienbranche, denn nur in Zusammenarbeit ließen sich zielführende Lösungen für die vielschichtige Aufgabe, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, finden. In den Ballungsräumen so viel wie irgend möglich zu bauen, könne nicht die Lösung sein, vielmehr gelte es, der Ungleichheit der Lebensverhältnisse in Deutschland entgegenzuwirken, etwa indem der Bund seine Einrichtungen auch abseits der Metropolen ansiedle. Maßnahmen zur Baulandgewinnung sollten ausgeweitet werden, neben solchen der Bima denke Bohle dabei etwa an Grundstücke der Deutschen Bahn. Inhaltliche Schwerpunkte setze Bohle bewusst nicht, da nur im Zusammenspiel aller

Elemente wie Normen, Bauland, Wohnraumförderung, Baugenehmigungen oder Wohngeld das vielschichtige Thema Wohnungsbau erfolgreich angegangen werden könne.

Verschärfung der Mietpreisbremse schafft keinen Wohnraum

Der Entwurf für eine verschärfte Mietpreisbremse von Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) erntet deutliche Kritik vonseiten der Immobilienbranche, berichtet das **HANDELSBLATT** am 16.5. Barley wolle die derzeit bis 2020 geltende Mietpreisbremse bis 2025 verlängern und den Mietern zusätzliche Rechte einräumen. „Dies zeugt von blankem Aktionismus und mangelnder Übersicht“, sage Jürgen Michael Schick vom IVD. Es sei „vielleicht leichter, mit einem Federstrich die Verlängerung der Mietpreisbremse zu beschließen, als wirksame Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum umzusetzen“, kritisiere Axel Gedaschko vom Verband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Auch in der Großen Koalition hält sich die Begeisterung über Barleys Entwurf in Grenzen, berichtet **DIE WELT** am 14.5. Der hessische Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU) gebe zu bedenken, auf diesem Wege werde kein einziger Quadratmeter neuen Wohnraums geschaffen. Kai Warnecke von Haus & Grund halte den Vorschlag für Augenwischerei: „Die SPD gaukelt einkommensschwachen Mietern und Wohnungssuchenden vor, mit der Mietpreisbremse ließe sich das Problem einer enorm hohen Wohnungsnachfrage bei einem weitgehend starren Angebot lösen.“ Doch das könne gar nicht funktionieren.

Neuregelung für Share Deals kommt ein Jahr später

Das Bundesfinanzministerium hat den Gesetzentwurf zur Neuregelung von Share-Deals vorgelegt, berichten **DIE WELT** am 15.5. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.5. Vorgesehen sei erstens, dass künftig auch bei Kapitalgesellschaften der Verkäufer in nennenswertem Umfang beteiligt bleiben müsse, der komplette Erwerb einer Objektgesellschaft durch einen Investor und seinen mitgebrachten Co-Investor also nicht mehr möglich sein solle. Zweitens solle die für das Auslösen der Grunderwerbsteuer relevante Beteiligungshöhe bei sämtlichen Ergänzungstatbeständen von derzeit 95 % auf 90 % der Anteile abgesenkt werden, und drittens sollten die derzeit laut dem Grunderwerbsteuergesetz geltenden Fünfjahresfristen für die steuerfreie Übertragung auf zehn Jahre verlängert werden. Die Neuregelung solle nicht wie ursprünglich geplant rückwirkend schon ab dem 1. Januar 2019 gelten, sondern erst ab dem 1. Januar 2020. Der Entwurf müsse noch mit den anderen Ressorts abgestimmt werden, das Gesetzgebungsverfahren werde vermutlich nach der Sommerpause beginnen.

Asset Manager wollen Bestände halten und ausbauen

Der aktuellen ‚Asset-Management-Studie 2019‘ von EY Real Estate und Vonovia zufolge planen 90 % der befragten Asset Manager, ihre Bestände an Wohnimmobilien zu erweitern, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 15.5. Zugleich wollten sie an ihren Beständen festhalten, 86 % setzten auf eine langfristige Haltedauer von mehr als acht Jahren. Vor diesem Hintergrund sei damit zu rechnen, dass der Angebotsmangel bei hoher Nachfrage weiter anhalten und die Preise weiter steigen würden. Befragt worden seien 40 im Wesentlichen auf Deutschland fokussierte Asset-Management-Unternehmen.

Mangel an Bauland lässt Mieten steigen

Einer Prognos-Studie zufolge haben sich die durchschnittlichen Baulandpreise im Zeitraum 2011 bis 2017 in den deutschen A- und B-Städten in etwa verdoppelt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.5. Zugleich sei ein Rückgang der Zahl der Verkäufe von Baugrundstücken beobachtet worden, und zwar in den B-Städten um 18 % und in den A-Städten um ein Drittel. Diese Verknappung wirke sich in steigenden Mieten aus, welche die Investoren erhöhen müssten, um die angestrebten Renditen zu erwirtschaften. Als eine Möglichkeit, hier Abhilfe zu schaffen, schlage Prognos eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) vor.

Anstieg der Berliner Mietpreise verlangsamt sich

Dem ab sofort gültigen Berliner Mietspiegel 2019 zufolge hat sich in den vergangenen zwei Jahren die gewichtete Nettokaltmiete um durchschnittlich 0,33 Euro/qm auf einen Mittelwert von 6,72 Euro/qm erhöht, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.5. Damit habe sich der Anstieg der Berliner Mieten erstmals seit Jahren verlangsamt. Einzelne Tabellenfelder allerdings lägen bis zu 20 % über dem Mittelwert, so etwa kleinere Einheiten bis 40 qm in den bis 1918 errichteten Altbauten.

Fürstlich arbeiten, shoppen und Freizeit genießen

Über das „Fürst“, wie das 1974 gebaute Hochhaus auf dem Grundstück des Kudamm-Karrees am Berliner Kurfürstendamm nun, wo Cells Bauwelt es für 500 Mio. Euro zum Geschäftszentrum umbaut, heißt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.5. „Das Fürst verbindet die Nutzungsarten Büro (47.000 qm), Hotel (9.000 qm), Gastronomie (3.300 qm),

Einzelhandel (16.500 qm), Kultur und Unterhaltung (7.500 qm), Fitness (6.600 qm) und Kinderbetreuung (1.200 qm)“, erkläre Norman Schaaf von Cells Bauwelt sein Projekt. Der erste Abschnitt entlang der Uhlandstraße mit rund einem Fünftel des Projektvolumens sei schon bis auf zwei kleine Läden vermietet und werde Ende des Jahres fertiggestellt.

Berlin hat ausreichend Shoppingcenter

Carsten Pannek von IPH zufolge ist Berlin mit 69 Shoppingcentern ausreichend versorgt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.5. Die noch vor fünf bis sechs Jahren bestehende große Nachfrage nach Ladenflächen in Centern sei aufgrund des Onlinehandels so nicht mehr gegeben. Manch ein Betreiber werde Schwierigkeiten bekommen, wenn die damals abgeschlossenen Verträge in ein paar Jahren neu verhandelt werden müssten. Statt noch ein weiteres Einkaufszentrum zu errichten, halte Pannek die Idee großer, ineinander übergehender individueller Einkaufslagen für sinnvoller, die durch ihre Verknüpfung für mehr Frequenz sorgten, wie etwa das Projekt Tacheles an der Oranienstraße, das die Lagen Friedrichstraße und Hackescher Markt fussläufig miteinander verbinde.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Immobilienfonds behaupten sich

In einem für die Fondsbranche insgesamt schwachen Q1 2019 haben sich offene Immobilienfonds behaupten können, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 17.5. Insgesamt betrachtet hätten die Fondsgesellschaften dem BVI zufolge erstmals seit 2011 in einem ersten Quartal beim Neugeschäft von Publikumsfonds negativ abgeschlossen. Den offenen Immobilienfonds hingegen sei es gelungen, drei Mrd. Euro abzusetzen und damit im Jahresvergleich sogar zuzulegen.

Arbireo stockt Portfolio auf

Arbireo Capital hat für ihren Spezial-AIF ‚Einzelhandel‘ in diversen Paketkäufen und Einzeltransaktionen insgesamt 49 Objekte mit einem Gesamtwert von 179 Mio. Euro erworben, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.5. Das angestrebte Gesamtinvestitionsvolumen von 210 Mio. Euro wolle Arbireo im Verlauf des Q2 2019 erreichen.

Apcoa steigert Gewinn

Der Parkraumbewirtschafter Apcoa hat 2018 sein Vorsteuerergebnis um 11,1 % gesteigert, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.5. Insgesamt habe das bereinigte Ebitda bei 75 Mio. Euro gelegen, wovon 40 % auf Deutschland als dem stärksten Teilmarkt entfallen seien. Für das laufende Jahr erwarte Philippe Op de Beeck von Apcoa erneut ein zweistelliges Wachstum beim Vorsteuerergebnis und ein Umsatzplus zwischen 7 % und 8 %.

VERSCHIEDENES

Gekonnt investieren auch in schlechten Zeiten

Stefan Echter von Wealthcap erklärt in seinem Beitrag in der Verlagsbeilage der **BÖRSEN ZEITUNG** vom 14.5., warum ein Private Equity Buyout gerade in schwierigen Marktphasen sinnvoll sein kann. Eine von Wealthcap beauftragte Studie von Prof. Gottschalg von der HEC School of Management in Paris belege, dass gerade in konjunkturell schlechten Zeiten Private-Equity-Anlagen im Buyout-Segment deutlich besser abschnitten als die Aktienmärkte. Der Grund hierfür sei, dass es sich bei Private Equity Buyout in der Regel um langfristige Investitionen handle, und zudem Private-Equity-Investoren das Unternehmen mehrheitlich oder vollständig erwürben, sodass sie selbst eine Wachstums- oder Restrukturierungsstrategie entwickeln und konsequent umsetzen können. Beides zusammen mache Private Equity Buyout wenig abhängig von zyklischen Marktschwankungen.

Investieren jenseits des Tellerrands lohnt sich

Thomas Gütle von der US Treuhand und Prof. Dr. Sven Bienert vom IREBS Institut der Universität Regensburg schreiben auf **PRIVATE BANKING MAGAZIN** am 17.5. darüber, warum der Hang zum heimischen Immobilienmarkt hiesige Family Offices nicht nur um den Diversifikationsvorteil bringt, sondern auch um die Chance auf höhere Renditen bei identischem Risiko. Investitionen in US-Immobilien stellten eine sinnvolle Ergänzung des Portfolios dar, da US-Immobilien im Zeitraum 2008 bis 2018 in vielen Teilmärkten höhere durchschnittliche Renditen pro Jahr erzielt hätten als solche in europäische Vergleichsmärkte und zudem die Korrelationen zwischen den Entwicklungen an den US-amerikanischen und den untersuchten europäischen Immobilienmärkten in der Regel moderat seien.

TLG setzt auf Projektentwicklungen

Jürgen Overrath von TLG erklärt im Interview mit der **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.5., was sich in seinem Unternehmen geändert hat. Man wolle angesichts der sehr hohen Preise verstärkt ins eigene Portfolio zu investieren, vermehrt Projektentwicklungen in Angriff nehmen und diese Aktivitäten transparent kommunizieren. Lieber als zu verkaufen, schaffe sein Unternehmen Neues. So etwa werde in Berlin-Friedrichshain demnächst ein rund 14.000 qm großes Grundstück entwickelt, auf dem ein 40 Jahre altes leer stehendes Gebäude stehe.

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.