

21-19

# ImmoNews der Woche (21. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 27.5.2019

KOMMENTAR

---

## Berliner Immobilienrisiken



**Manfred Binsfeld**

Scope Investor Services

Berlins Immobilienmarkt kennt seit Jahren nur eine Richtung – nach oben. Vor allem internationale Investoren treiben die Preise. Die Berliner Wirtschaft zeigt seit 2005 eine beeindruckende Wachstumsstory mit entsprechendem Beschäftigungsaufbau und hoher Zuwanderung. Diese stabilen Trends bilden das auch weiterhin solide Fundament für langfristig orientierte Immobilieninvestoren.

Dennoch, auch auf dem Berliner Immobilienmarkt gibt es Risiken. Nach mehr als zehn Boomjahren sollten Investoren vor allem zyklische Risiken nicht aus dem Blickfeld verlieren. In den vergangenen drei Jahren stiegen die Preise auf dem Büroimmobilienmarkt im Durchschnitt um mehr als 20 % p. a. Die Mietrenditen liegen zum Teil unter 3 %. In Deutschland klafft die Schere zwischen Kauf- und Mietpreisen nur in München ähnlich weit auseinander wie in Berlin. Ein ähnliches Bild zeigt der Wohnungsmarkt:

Eigentumswohnungen kosten heute doppelt so viel wie 2010. Die Mietrenditen für viele Objekte liegen ebenfalls bei unter 3 %. Ob Investoren auf diesem Renditeniveau noch eine

ausreichende Entschädigung für eingegangene Risiken erhalten, darf zumindest angezweifelt werden.

Auf der Nachfrageseite gibt es zumindest zwei Faktoren, die auf eine Normalisierung hindeuten. Zum einen hat die Dynamik der Zuwanderung zuletzt an Kraft eingebüßt. Zum anderen bremst der Fachkräftemangel die Schaffung neuer Bürojobs. Darüber hinaus sind in Berlin innovative Branchen und junge, schnell wachsende Unternehmen vergleichsweise stark vertreten. In wirtschaftlichen Abschwüngen durchlaufen jedoch gerade sie häufig die stärksten Bereinigungsprozesse. Auf der Angebotsseite gibt es vor allem am Büromarkt zyklische Risiken. Zahlreiche Marktbeobachter erwarten für die kommenden Jahre eine starke Erweiterung der Projektpipeline. Sollte das mit einer Abkühlung der Konjunktur zusammentreffen, wird dies deutliche Auswirkungen auf das Preisniveau haben.

Neben den zyklischen Risiken sollten Investoren auch die besondere Anfälligkeit Berlins für politische Risiken nicht außer Acht lassen. In keiner anderen deutschen Metropole ist das Einkommensniveau der privaten Haushalte niedriger. Mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte verfügt über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro. Zum Vergleich: In München sind es nur 36 %. Diese Tatsache macht drastische Maßnahmen der Berliner Politiker – wie die Deckelung der Mieten, Kaufverbote für Ausländer oder gar Enteignungen – wahrscheinlicher als in anderen Metropolen.

**Dieser Artikel erschien am 23.5. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.**

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



## MARKTNEWS

---

### Selbstbewusster Nachwuchs

Der diesjährigen Arbeitsmarktumfrage der **IMMOBILIEN ZEITUNG** zufolge rechnen sich rund 90 % der 358 befragten Studierenden gute oder sehr gute Chancen beim Berufseinstieg nach Abschluss ihres Studiums mit Immobilienbezug aus, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.5. Derzeit erwarteten Hochschulabsolventen durchschnittlich rund 50.000 Euro Jahresgehalt, womit die Höhe des gewünschten Gehalts seit der letzten Umfrage im Jahr 2018 um 6,6 % gestiegen sei. Es sei nicht ungewöhnlich, dass auch Bachelorabsolventen konkrete Angebote erhielten. „Die Branche reißt sich aktuell um Nachwuchskräfte, das ist natürlich kein Geheimnis“, gebe Mike Schrottke von CBRE zu bedenken. Die Gehaltsvorstellungen der Studenten seien dem Markt angemessen, sage Sandra Scholz, HR-Vorstand von Commerz Real. „Die Zahlen sind realistisch und entsprechen in etwa dem, was Einsteiger bei der Commerz Real erhalten.“ Auch Jana Reck von Real I.S. halte die Erwartungen an die Einstiegsgehälter für realistisch, die durchschnittlich angestrebte Gehaltsentwicklung von + 20 % binnen zwei bis drei Jahren aber sei „überdimensioniert“.

### Baugenehmigungszahlen gesunken

Dem Statistischen Bundesamt zufolge ist im Q1 2019 die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 4,4 % auf rund 37.600 Einheiten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen, berichtet **DIE WELT** am 21.5. Lediglich die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser sei gestiegen, und zwar um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf rund 21.300 Einheiten. Insgesamt seien im Q1 2019 rund 75.600 Genehmigungen für Wohnungsbauten erteilt worden, was einen Rückgang um 2,8 % im Vergleich zum Q1 2018 darstelle. Vonseiten der Bau- und Immobilienverbände werde als Hauptgrund des Rückgangs der Mangel an Bauland genannt.

## Härtefall nur noch mit Gutachten

Über die jüngsten Urteile des Bundesgerichtshofes zur Eigenbedarfskündigung schreiben die **FAZ**, die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG**, das **HANDELSBLATT** und weitere Medien am 23.5. Der Entscheidung, ob ein Härtefall vorliege, der der Eigenbedarfskündigungen eines Wohnmietvertrages entgegenstehe, müsse in jedem einzelnen Prozess ein Sachverständigengutachten zugrunde gelegt werden, welches bescheinige, dass ein Umzug zu einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Mieters führen werde. In zwei Fällen habe der BGH Verallgemeinerungstendenzen der Vorinstanzen erkannt, deshalb die Urteile aufgehoben und an die jeweiligen Gerichte zur erneuten Verhandlung zurückverwiesen.

## Naht das Ende der Hochkonjunktur?

ImmobilienScout24 sieht die Hochkonjunktur am Wohnimmobilienmarkt an ihr Ende kommen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.5. Dem Immobilien-Angebotsindex (IMX) des Onlineportals zufolge stagnierten zum ersten Mal seit zwölf Jahren die Wohnungsmieten und Kaufpreise für Neubauten. Auch seien in den vergangenen Monaten ungewöhnlich starke Schwankungen bei den durchschnittlichen Bestandsmieten festgestellt worden. Für den Index seien rund 15 Mio. Immobilienangebote, die seit 2004 auf dem Onlineportal inseriert worden seien, ausgewertet worden.

## Auch Mikroapartments sind lagesensibel

Über die Chancen und Risiken am Markt für Mikroapartments schreibt **DIE WELT** am 22.5. Laut Cushman & Wakefield seien 2018 in Deutschland Mikroapartments im Wert von 1,5 Mrd. Euro gehandelt worden, was einen Zuwachs von 85 % gegenüber 2017 darstelle. Die Nachfrage nach flexiblen Wohnangeboten sei unverändert hoch, doch gäben Experten zu bedenken, dass nicht jedes dieser Investments aussichtsreich sei. Heiko Szczodrowski von Commerz Real sage: „Manche Projektentwickler denken anscheinend nicht ernsthaft darüber nach, ob am Standort ihres Projekts wirklich die Nachfrage nach diesem Produkt gegeben ist.“ Jens R. Rautenberg von Conversio sehe dies ähnlich und verweise zudem darauf, dass es auch in Städten mit Wohnraummangel Lagen gebe, die für diesen Wohnungstyp wenig aussichtsreich seien. „Manchmal wird das Produkt Mikroapartment von Projektentwicklern missbraucht, indem sie damit schwierige Grundstücke beispielsweise an Ausfallstraßen oder Bahntrassen beplanen, für die jahrelang keine Nutzung gefunden wurde“, kritisiere Rautenberg.

## Mietspiegel und Mietpreisbremse in der Kritik

Das **HANDELSBLATT** gibt am 24.5. einen Überblick über die Kritik am Mietspiegel. Nachdem sie jahrzehntelang als verlässliche Referenzen für die ortsübliche Vergleichsmiete gegolten hätten, werde heute darüber gestritten, wie repräsentativ sie wirklich seien. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Wohnungspolitik habe die Bedeutung der Mietspiegel zugleich aber zugenommen. Die von Bundesjustizministerin Katarina Barley geplante Einführung eines „Gesetzes zur Zusammenführung und Verbesserung der Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei Wohnraummangel“ sehe vor, dass etwa die Bundesländer die Mietpreisbremse leichter einführen und verlängern können sollen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.5. Bei überhöhten Mieten solle anstatt der Verhängung eines Bußgeldes gleich die Mietvereinbarung ungültig werden und der Mieter die zu viel gezahlte Summe komplett zurückfordern können. Davon ausgenommen werden sollten u. a. Neubauten für fünf Jahre nach der ersten Nutzung. Jürgen Michael Schick vom IVD gebe zu bedenken, dass die angekündigte Verschärfung nicht geeignet sei, dem Wohnungsmangel wirkungsvoll zu begegnen. „Projektentwickler werden ihre Investitionen deutlich zurückfahren“, sage Schick.

## Besucherfrequenz in Centern steigt

Bei der Umfrage für die Studie ‚Center-Management im Fokus‘ vom EHI Retail Institute und dem German Council of Shopping Centers (GCSC) haben 58 % der befragten Centermanager angegeben, die durchschnittliche Besucherfrequenz in ihren jeweiligen Einkaufszentren sei in den Jahren 2017 und 2018 gestiegen. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.5. Ein Viertel von diesen wiederum habe Frequenzgewinne um bis zu 1,9 % festgestellt.

## HoLive und HoWork: Die Hotels von morgen

Real I.S. will vom Entwicklungspotenzial der Hotelhybriden profitieren, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.5. Investiert werden solle zunächst vor allem in das Segment Serviced Apartments, das kurz und treffend HoLive genannt werden dürfe. Noch in diesem Jahr wolle Real I.S. ein Objekt dieser Betriebsart erwerben. Während also HoLive laut Marco Kramer von Real I.S. schon reif für Investitionen sei, wolle man die weitere Entwicklung von HoWork, also der Kombination von Hotel und Arbeit, noch ein wenig beobachten. Doch sei Maximilian Ludwig von Real I.S. überzeugt: „Das ist ein Trend der Zukunft, da wollen wir dabei sein.“ Noch gebe es aber nicht viele überzeugende

Produkte am Markt, doch werde sich das bald ändern, sage Ludwig. Die Kombination von Hotel und Arbeit trage dem modernen Lifestyle vieler Geschäftsreisender Rechnung.

## Offene Fonds halten immer größere Objekte

Wie das **HANDELSBLATT** am 21.5. schreibt, wächst die Bedeutung einzelner Objekte für offene Immobilienfonds. Scope zufolge nehme die durchschnittliche Größe der Immobilien in den Portfolios seit fünf Jahren kontinuierlich zu. Habe das durchschnittliche einzelne Fondsobjekt 2014 noch einen Wert von rund 79 Mio. Euro gehabt, sei dieser bis Ende 2018 um 28 % auf 101 Mio. Euro gestiegen. Der Anteil der Objekte mit einem Wert von 200 Mio. Euro bis 500 Mio. Euro habe sich auf knapp ein Drittel erhöht, der von Objekten mit einem Wert von mehr als 500 Mio. Euro auf 9 % verdoppelt. Vorteilhaft an wenigen großen im Vergleich zu vielen kleinen Objekten sei, dass Liquidität so schnell reduziert werden könne und die Verwaltungskosten insgesamt sänken. Zugleich aber steige das Risiko, da es bei Bedarf schwieriger werde, solche Objekte wieder zu verkaufen, und Abwertungen schneller auf die Fondrendite durchschlugen als bei kleineren Objekten.

## Primus will mit institutionellen Investoren arbeiten

Primus will sich breiter aufstellen und künftig auch Mittel von institutionellen Investoren einsammeln, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.5. „Unsere Einzelinvestments sind zum Teil deutlich größer als noch vor fünf oder zehn Jahren. Da kommen die meisten Privatinvestoren an ihre Grenzen“, sage Sebastian Fischer von Primus. Das mit etwa 90 Mio. Euro größte Projekte entsteht derzeit in Ahlbeck auf Usedom. Zudem wolle Primus in Zukunft auch Unterkünfte wie Boardinghäuser entwickeln und ihren Wirkungsbereich ausdehnen. Nachdem der Wohnungsentwickler sich bislang auf Berlin, Brandenburg und die Ostseeküste konzentriert habe, verhandele man nun über ein Projekt in Hamburg und habe auch andere Großstädte in den Blick genommen.

## TLG gibt neue Anleihe aus

TLG gibt eine unbesicherte Anleihe im Volumen von 600 Mio. Euro aus, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 21.5. Die Anleihe solle im Regulierten Markt der Börse Luxemburg gehandelt werden, die Einnahmen wolle man für Ankäufe von Immobilien und allgemeine Unternehmenszwecke verwenden.

## Vorteile statt Disruption

Prof. Dr. Nicolai Wendland von 21st Real Estate erklärt in seinem Beitrag in der **SPARKASSENZEITUNG** am 24.5., wie nützlich Proptechs als Partner traditioneller Immobilienfinanzierer sein können. In Zeiten von Niedrigzins, Anlagedruck und Angebotsknappheit sei es für Käufer und Finanzierer immer entscheidender, ein Investmentvorhaben schnell zuverlässig einschätzen und zeitnah über Kauf oder Kreditvergabe entscheiden zu können. Mittlerweile sei es dank innovativer Software möglich, auf Basis von Big Data innerhalb von Minuten eine präzise Auswertung jeder einzelnen Immobilie sowie des gesamten Portfolios zu erstellen. Das biete allen Beteiligten mehr Sicherheit: Investoren erhielten schnell eine Orientierungshilfe, Verkäufer und Makler profitierten von schlankeren Prozessen, und für Finanzierer könne eine solche Analyse zur Berechnung von Beleihungswerten sowie als zusätzliche Entscheidungsgrundlage zur Kreditvergabe dienen.

## Alternativen zum Fahrverbot

Philippe Op de Beeck von Apcoa spricht im Interview mit der **FAZ** vom 24.5. über das Geschäft mit Parkhäusern, Fahrverbote in den Innenstädten und die Chancen der Digitalisierung im Bereich des Individualverkehrs. Werde der Zugang für Autos in den Innenstädten beschränkt, führe das zu einer verstärkten Nutzung von Parkhäusern in den Randlagen, was für deren Betreiber attraktiv sei. Allerdings schädeten Zufahrtsbeschränkungen dem Einzelhandel in den Innenstädten, weshalb Op de Beeck dafür plädiere, die Entwicklung neuer Antriebsformen voranzutreiben und die Verbote zu überdenken. Die Parkhäuser von Apcoa leisteten mit ihrem Mobility-Hub-Konzept ihren Beitrag und seien ideale Standorte für das Laden von Elektrofahrzeugen aller Art. Zudem sollten die Kommunen das Thema Parken in den Innenstädten grundsätzlich überdenken und intelligente Lösungen entwickeln, denn eine Verringerung des Parksuchverkehrs könne allein schon sehr viel zu einer saubereren Luft beitragen.

## Mehr Mut zur Innovation

John Bothe von Silverlake plädiert in seinem Beitrag auf **CASH.ONLINE** vom 23.5. für mehr Mut zu Innovation. Statt in starren Gegensätzen zu denken und sich auf Bewahrung von Althergebrachtem und stetige Gewinnmaximierung zu konzentrieren, sei es wichtig, kreative Lösungen zu entwickeln. Viele stellten sich das Großstadtleben von morgen wie

ein Wimmelbuch vor: kunterbunt, biologisch und lokal. Es sei Aufgabe auch der Immobilienwirtschaft, hier Innovationsbereitschaft zu beweisen und Wege und Lösungen zu entwickeln, wie diese Wünsche in Einklang zu bringen seien mit einer rapide steigenden und gleichzeitig alternden Bevölkerung.

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 Researchdokumenten 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](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.