

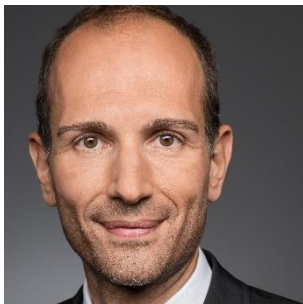
23-19

ImmoNews der Woche (23. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 11.6.2019

KOMMENTAR

Debattieren statt beschimpfen



Jürgen Michael Schick

IVD

Kein Tag vergeht ohne Karikatur, keine Woche ohne Übergriffe auf Vermieter: Autos werden angezündet, Mitarbeiter in Hausverwaltungen beleidigt, Unternehmen diffamiert. Wer ist schuld an dem mangelnden Wohnungsangebot in den Großstädten? Die Immobilienwirtschaft. Wer ist schuld an den steigenden Baukosten und den strengeren Auflagen? Die Immobilienwirtschaft. Als ob sie tatsächlich verantwortlich dafür wäre, dass mehr Menschen in die Städte ziehen und die Städte ihren bauplanerischen Pflichten nicht nachkommen.

Der Tonfall in der Debatte hat 2019 seinen bisherigen Tiefpunkt erreicht. Nicht Argumente zählen, sondern die Lautstärke und Überheblichkeit der Schreienden. Das abschreckendste unter den vielen aktuellen Beispielen: Eine Karikatur aus der Zeitschrift Stern, auf der zwei Damen in einem Café zu sehen sind. Die eine sagt stolz zur anderen: „Mein Sohn ist im Vorstand eines Berliner Wohnkonzerns.“ Erwidert die andere: „Schade, dass es damals noch keine Fruchtwasseruntersuchungen gab.“ Geht’s noch?!

Ich wünsche mir eine Debatte mit Argumenten, nicht mit Populismen. Ja, Wohnen ist „die soziale Frage unserer Zeit“, das ist parteiübergreifend konstatiert worden. Aber es wird den Menschen, die ein Eigenheim suchen, nicht helfen, wenn die Politik auf diese soziale Frage mit sozialistischen Antworten reagiert. Ich kann nur davor warnen, auf der Suche nach einem gefälligen Thema Forderungen des linken Spektrums zu vereinnahmen. Mit der Mietpreisbremse ist schon einmal ein Gesetz verabschiedet worden, weil der Begriff „Preisbremse“ verlockend klang. Auch ein „Mietendeckel“ klingt vielversprechend, wird aber die Ursache steigender Preise nicht bekämpfen. Gerade das aber versucht die SPD auf Bundes- und die Linke in Berlin auf Landesebene derzeit durchzubringen – die Folge werden noch weniger Wohnungsangebote und noch höhere Mieten und Kaufpreise sein.

Dabei gäbe es genug Baustellen. Wie lösen wir als Gesellschaft den Zielkonflikt zwischen Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit? Wie stellen wir sicher, dass wir bedarfsgerechten Wohnraum haben für immer mehr Singles und immer mehr Senioren? Wie schaffen wir es, Wohnraum, Mobilität und neue Formen des Arbeitsalltags in Einklang zu bringen? Diese wirklich großen Fragen sollten die Wirtschaft und die Politik weitaus mehr beschäftigen. Dann wird auch deutlich, dass der derzeitige Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten nicht für sich allein steht, sondern dass es sich um die Begleiterscheinung eines größeren und strukturellen gesellschaftlichen Wandels handelt.

Dieser Artikel erschien am 6.6. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Vorschlag des Mietendeckels löst heftige Kritik aus

Einem Eckpunktepapier von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) zufolge will der Berliner Senat ab 2020 die Mieten in Berlin für einen Zeitraum von zunächst fünf Jahren einfrieren, schreiben das **HANDELSBLATT** online am 6.6. und am 7.6. sowie die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** und weitere Medien am 7.6. Das heiße im Detail, dass in nicht preisgebundenen Mietwohnungen die Miete fünf Jahre lang nicht erhöht werden dürfe, bei Neuvermietung höchstens die im vorherigen Mietverhältnis vereinbarte Miete verlangt werden dürfe und für Modernisierungsumlagen die Investitionsbank Berlin (IBB) spezielle Genehmigungs- und Anzeigepflichten einführen werde. „Die Politik ist auf einem fatalen

Irrweg“, zitiert das **HANDELSBLATT** am 6.6. Jürgen Michael Schick vom IVD: „Sie müsste wissen, dass mit immer weiteren Verschärfungen im Mietrecht und der aktuell geforderten Einführung eines Mietendeckels der Wohnungsmarkt in keinster Weise entspannt wird. Ganz im Gegenteil. Der dringend benötigte Neubau von Wohnungen wird verhindert.“ Vonseiten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft komme deutliche Kritik. Haus & Grund warne, ein Mietendeckel könne den Berliner Mietwohnungsmarkt zusammenbrechen lassen, der ZIA gebe zu bedenken, dass ein Mietendeckel die Vertragsfreiheit beider Mietvertragsparteien verletzt werde. Jan-Marco Luczak von der Union warne vor „populistischen und verfassungswidrigen Scheinlösungen“.

Scharf, schärfer, Mietpreisbremse

Justizministerin Katarina Barley (SPD) will die Mietpreisbremse auf fünf Jahre verlängern und die Rückzahlungsforderungen der Mieter bei Bremsenverstoß weiter erleichtern, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 6.6. Im Detail sei vorgesehen, die Verpflichtung der Länder zu einer detaillierten Begründung, weshalb eine Mietpreisbremse in einem Gebiet notwendig sei, aufzuheben. Bislang habe vor der Einführung einer Mietpreisbremse eine Analyse der angespannten Wohnungslage und der getroffenen Maßnahmen zu deren Beseitigung vorgenommen werden müssen. Vonseiten der Wohnungswirtschaft komme deutliche Kritik, vor allem daran, dass die Länder so aus der Pflicht entlassen würden, Maßnahmen zu benennen, wie sie in ihren angespannten Wohnungsmärkten für Abhilfe sorgen wollten.

Mietspiegel sollen vereinheitlicht werden

Bis zum Ende des Jahres will die Bundesregierung bundesweit einheitliche konkrete Vorgaben dafür machen, wie Mietspiegel zu erstellen sind, schreibt die **FAZ** am 7.6. Im Laufe des Jahres werde man hierzu gesetzgeberische Vorschläge vorlegen, habe ein Sprecher des Justizministerium gesagt.

Beruhigen sich die Immobilienmärkte allmählich?

Dem Trendbarometer von Dr. Klein zufolge ist eine Beruhigung der Wohnungsmärkte in den Metropolen zu erwarten, berichtet **DIE WELT** am 7.6. So sei am Stuttgarter Immobilienmarkt zu beobachten, dass das Angebot geringer werde, während sich gleichzeitig der Preisanstieg verlangsamt. Im Vergleich zum Vorquartal sei der Index im Q1 2019 bei Häusern um 1,06 % und bei Wohnungen um 1,68 % gestiegen, was den geringsten Anstieg seit anderthalb beziehungsweise dreieinhalb Jahren darstelle. Für den

Index seien rund 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von insgesamt rund vier Mrd. Euro pro Monat ausgewertet worden und dabei die tatsächliche Preisentwicklung sowie Parameter wie Lage und Alter der Immobilie berücksichtigt worden.

Ausnahmen für Neubau helfen nicht

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 6.6. schreibt, haben sich einer Studie der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) zufolge in die Mietpreisbremsen integrierte Ausnahmen für Neubau hinsichtlich der Neubautätigkeit in Deutschland nicht als wirksam erwiesen. Vonseiten der Bundesregierung sei erwartet worden, dass sich Investoren verstärkt im Neubau engagieren würden, da er von der Mietpreisbremse ausgenommen sei. Dass dies nicht funktioniert habe, sei durch das zunehmende Misstrauen der Investoren infolge der zahlreichen und immer neuen Regulierungen zu erklären. Für die Studie seien im Zeitraum von der Einführung der Bremse bis Ende 2017 einander statistisch ähnliche Kommunen verglichen worden, von denen die eine Mietpreisbremse, die andere keine habe. Nicht vergleichbare Städte wie Berlin seien dabei außen vor gelassen worden.

Mietvertragsdauer im Einzelhandel wird kürzer

Infolge des Strukturwandels im Einzelhandel werden Comfort zufolge immer kürzere Mietverträge ausgehandelt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 6.6. Der Immobilienvermittler habe eine dreistellige Anzahl der von ihm vermittelten Verträge analysiert und festgestellt, dass deren durchschnittliche Laufzeit 2018 bei 7,4 Jahren gelegen habe, während es 2016 noch 9,4 Jahre gewesen seien.

Einzelhandelszentralität sinkt tendenziell

Einer Studie von BBE in Zusammenarbeit mit Cima und MB Research zufolge ist Passau mit einer Einzelhandelszentralität mit dem Wert 225,8 erneut Spitzenreiter unter den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 6.6. Bei den Gemeinden nehme Fehmarn dank dem Grenzhandel mit Dänemark mit einem Wert von 497,8 den ersten Platz ein. Von den Top-7-Städten sei Stuttgart mit einem Wert von 120,3 der attraktivste Einzelhandelsstandort. „Tendenziell verzeichnen insgesamt jedoch mehr Gebiete Kaufkraftabflüsse. Dies ist auf die wachsende Bedeutung des Onlinehandels zurückzuführen, die bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft mit berücksichtigt ist“, sage Markus Wotruba von BBE.

Immobilienfonds nach wie vor heiß begehrt

Scope zufolge hat sich die Durchschnittsrendite offener Immobilienfonds im Geschäftsjahr 2018 auf 3,1 % erhöht und liegt damit leicht über dem Vorjahresniveau von 2,8 %, berichten das **HANDELSBLATT** und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 6.6. Die Vermietungsquote sei zum siebten Mal in Folge auf nun 95,8 % gestiegen. Doch gingen acht von zehn der von Scope befragten Fondsmanager davon aus, dass die Rendite 2019 wieder unter 3 % fallen werde. Nach wie vor sei die Anfrage der Anleger groß, und die Fondsmanager müssten zunehmend Risiken eingehen, um die Renditen zu erwirtschaften. Wie die **FAZ** am 6.6. schreibt, sei Scope zufolge auch zu beobachten, dass sich die Investitionsziele der wichtigsten 20 untersuchten Fonds 2018 im Vergleich zu 2017 und 2016 deutlich in Richtung Deutschland verschoben hätten. Der Anteil der von Fonds getätigten Investitionen in Immobilien in Deutschland habe sich in etwa verdoppelt. Vor dem Hintergrund von Anlagedruck und Angebotsmangel sei das Interesse der Fonds an Wohnimmobilien gestiegen, und manch einer werde sogar selbst aktiv. So habe sich der Fonds Hausinvest von Commerz Real mit Wertgrund zusammengetan, um ein Wohnungsportfolio mit einem Volumen von zwei Mrd. Euro aufzubauen und dabei auch in die Projektentwicklung und den Bau neuer Wohnungen in Deutschland zu investieren.

Immobilienunternehmen setzen auf Anleihen

Mittelstandsanleihen sind im Immobiliensektor ein gefragtes Finanzierungsinstrument, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 5.6. So habe Terragon kürzlich eine Anleihe mit einem Volumen von 25 Mio. Euro herausgegeben. Der Bond mit einer Laufzeit von fünf Jahren bietet 6,5 %. In den Anleihebedingungen sei das Recht auf eine vorzeitige Rückzahlung festgehalten, für den Fall, dass Terragon ein IPO durchführe. Auch andere Immobilienunternehmen hätten in diesem Jahr Anleihen angekündigt, platziert oder bestehende Anleihen aufgestockt.

Investieren in die Zukunft statt nach Schema F

Alexander von Erdély von CBRE erklärt im Interview mit der **FAZ** vom 7.6., inwiefern im Bereich der Gewerbeimmobilien ein Investitionsstau existiert. Vor dem Hintergrund der hohen Baukosten schoben Unternehmen eigentlich anstehende Modernisierungen und Umrüstungen auf. Gleichzeitig sei für Vermieter aufgrund der großen Nachfrage ungeachtet des Wandels in der Arbeitswelt der subjektiv empfundene Modernisierungsdruck oft gering. Auch Neubauprojekte würden vor dem Hintergrund der großen Nachfrage meist nach Schema F entwickelt, doch werde spätestens, wenn die Nachfrage zurückgehe, ersichtlich werden, dass hier die Leerstandsobjekte der Zukunft gebaut worden seien. Wichtig sei ein Dialog aller Beteiligten, um moderne, gemischt genutzte Quartiere zu entwickeln, die auch in Zukunft noch attraktiv sein würden.

Real I.S. entwickelt innovatives Investmentmodell

Jochen Schenk von Real I.S. erklärt im Interview mit dem **FONDSBRIEF** vom 7.6. warum sein Unternehmen einen Publikums-AIF anbietet, der in ein Bürogebäude in Australiens Hauptstadt Canberra investiert. In Australien sei das Renditeniveau deutlich höher als hierzulande, außerdem wolle man ausprobieren, wie der Publikumsmarkt noch funktioniere, um in Zukunft ein neues Modell in Gestalt eines geschlossenen Sondervermögens zu präsentieren. Dieses Modell sei vergleichbar mit einem offenen Fonds, aber mit Komponenten eines geschlossenen, investiere in konkrete Objekte, sei aber nicht so schwerfällig wie eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, und einfacher und mit weniger Kosten zu verwalten.

Ostdeutsche Shoppingcenter im Wandel

Lars Jänichen und Frank Pöstges Pragal von IPH erklären im **HANDELSIMMOBILIEN REPORT** Nr. 298, warum Shoppingcenter in den neuen Bundesländern neben dem Strukturwandel durch die Digitalisierung und der Krise im Modehandel noch weitere Probleme zu bewältigen haben, die von Fehlern in der Vergangenheit herrühren. Nach der Wende seien aufgrund der oft ungeklärten Eigentumsverhältnisse innerhalb der Städte Center bevorzugt in den Randlagen entstanden, die heute infolge der Wanderungsbewegungen vom Land in die Metropolregionen oft nicht genug Anziehungskraft auf die Kunden ausübten. Wichtig sei, über intelligente Umnutzungen

nachzudenken, die teilweise sehr gut möglich seien, etwa indem Handelsflächen durch Dienstleistungs- und Freizeitflächen ersetzt würden.

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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.