

29-19

## ImmoNews der Woche (29. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 22.7.2019

KOMMENTAR

---

### Berlin braucht Wohnungen, keine Experimente



**Jakob Mähren**

Mähren AG

262.657 – so viele Einwohner hat Berlin seit der Jahrtausendwende hinzugewonnen. Das entspricht ziemlich genau der Bevölkerung von Mönchengladbach. Und es ist ein Zeichen für die beeindruckende Entwicklung der Stadt. Berlin ist in den vergangenen drei Jahrzehnten zusammengewachsen und hat sich wieder als europäische Metropole etabliert. Selbst auf Menschen aus den USA, Australien oder Japan übt die Stadt inzwischen eine große Anziehungskraft aus. Das spüren Berliner genauso wie Neuankömmlinge. Nicht nur in den vollen U-Bahnen, sondern auch bei der Wohnungssuche.

Weil immer mehr Menschen hier wohnen möchten, finden immer weniger von ihnen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum. Denn mit der Nachfrage sind auch die Miet- und Kaufpreise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Das bringt soziale Probleme mit sich, die zu lösen Verantwortung der Politik wäre. Und eigentlich gibt es bei einem so offensichtlichen Wohnungsmangel nur eine logische Antwort: neue Wohnungen. Doch was

macht der Berliner Senat? Er experimentiert mit einem „Mietendeckel“ – als könnte man die Prinzipien der Marktwirtschaft per Dekret aushebeln.

Als überzeugter Berliner sage ich das nicht leichthin, aber ich bin mir sicher, dass die Menschen unter dieser Entscheidung leiden werden. Und zwar in der Breite. Denn der Mietendeckel verbessert nichts. Kein Vermieter wird nun Wohnungen für 7,80 Euro/qm auf den Markt werfen – allenfalls wird noch an Freunde und Bekannte vermietet. Stattdessen ist ein Boom bei möblierten Wohnungen zu erwarten, drohen überhöhte Abstandzahlungen für Bestandsmietverträge. Der Angebotsmarkt wird verrücktspielen.

Die Preise für vermietete Wohnungen dürften absacken – ich schätze um etwa 30 %. Eigentumswohnungen und leerstehende Objekte hingegen blicken einem noch größeren Run als bisher entgegen. Klar, mancher kurzdenkende Investor wird sich über mehr Anfragen und höhere Verkaufspreise für seine Projekte freuen. Aber mittelfristig ist es selbst für Immobilienunternehmen nicht gut, wenn der Markt dermaßen aus dem Gleichgewicht gerät. Wenn die Mieten nicht mehr mit den Kaufpreisen Schritt halten, ist jeder Immobilienkauf eine Wette auf die Zukunft – und wer will noch kaufen, wenn es auf absehbare Zeit deutlich günstiger ist zu mieten?

Besonders dramatisch finde ich, dass sich dieser Prozess innerhalb kürzester Zeit vollziehen wird. Bereits am Tag der Entscheidung für den Mietendeckel gaben die Kurse der börsennotierten Wohnungsunternehmen deutlich nach. Die Verluste waren ein Vorbote des Mieterdilemmas. Denn deren einzige Hoffnung auf Entspannung heißt, wie gesagt, Neubau. Der aber wird mehr oder weniger vollständig zum Erliegen kommen.

Damit tragen die Mieter das gesamte Risiko dieses politischen Experiments, das zum Scheitern verurteilt ist. Sie werden es sein, die im Wettbewerb um Wohnraum bis an die Grenze ihrer Zahlungsfähigkeit gehen müssen. Denn machen wir uns nichts vor: Der Attraktivität Berlins für Menschen aus aller Welt wird auch eine verschärfte Situation auf dem Wohnungsmarkt keinen Abbruch tun. Ganz im Gegenteil dürfte die Stadt für Londoner, New Yorker oder Melbournier noch reizvoller erscheinen, bekommt man doch Wohnungen für deutlich unter zehn Euro/qm – wenn auch nur in der Theorie. Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird sich also in den kommenden Jahren nur noch weiter erhöhen.

**Dieser Artikel erschien am 18.7. auf CASH ONLINE.**

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

## Der Wille ist da, die Finanzierung fehlt noch

Über den Strukturwandel und seine Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.7. ausführlich. Die ersten Ergebnisse der Regierungskommission ‚Gleichwertige Lebensverhältnisse‘, die von Horst Seehofer (CSU), Franziska Giffey (SPD) und Julia Klöckner (CDU) vorgestellt worden sei, ließen die Strukturpolitik der letzten Jahrzehnte in keinem guten Licht erscheinen. Es gebe sehr große Unterschiede zwischen den Regionen mit dem größten und dem geringsten Handlungsbedarf, etwa hinsichtlich des Leerstandes und den entsprechend sehr unterschiedlichen Angebotsmieten. Zwischen 2008 und 2017 sei die Bevölkerungszahl in strukturstarken Regionen um 13,6 % angewachsen, in schwachen um 12,3 % gefallen. Seehofer habe einen „Paradigmenwechsel“ in der Förder- und Strukturpolitik angekündigt, der die „Lebenschancen“ in den Regionen angleichen solle. Einem Zwölf-Punkte-Plan folgend sollten periphere Strukturen gestärkt und damit auch der Druck auf die Metropolen, der mit der stetigen Urbanisierung einhergehe, abgeschwächt werden. Auch Finanzhilfen für finanzschwache Kommunen, Unterstützung für Wohnungsunternehmen mit hohen Altschulden oder die dezentrale Ansiedlung öffentlicher Strukturen seien vorgesehen. Allerdings sei noch unklar, wie viel in diese Maßnahmen investiert werden solle, zumal Seehofer keine großen Beträge in Aussicht gestellt habe, und wie die Umsetzung im Detail aussehen solle.

## Mietkauf für mehr Wohneigentum

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) plädiert für eine staatliche Förderung des Mietkaufs von Wohnraum, berichten **DIE WELT** am 17.7. und die **BÖRSEN ZEITUNG** am 18.7. Der Staat könne als Bauherr in Vorleistung gehen und den Bau von Eigentumswohnungen mit qualitativ guter Ausstattung ausschreiben. Über eine konstante Monatsrate etwa in Höhe der Mietkosten für vergleichbaren Wohnraum könnten die Bewohner dann nach und nach Eigentümer der Immobilie werden und so für das Alter vorsorgen.

## Stagnierende Mieten bei steigenden Preisen

F+B zufolge sind die bundesweiten durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Q2 2019 um 1,4 %, gestiegen, im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar um 6,4 %, schreiben das **HANDELSBLATT** und **DIE WELT** am 16.7., die **FAZ** am 17.7. und die

**IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.7. Auffällig sei, dass die Preisanstiege inzwischen in allen Lagen feststellbar seien. Während sie sich in den Großstädten und Metropolen ein wenig abgeschwächt hätten, verteuerten sich die Eigentumswohnungen nun auch in ländlichen Regionen. Die Neuvertragsmieten hätten im Q2 2019 auf demselben Niveau wie im Q1 2019 gelegen, und seien im Vergleich zum Vorjahr nur noch um 0,7 % gestiegen.

## Premiumwohnen hat weiteres Potenzial

Engel & Völkers zufolge sind in Hamburg im Jahr 2018 erneut Höchstpreise für Premiumimmobilien gezahlt worden, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.7. Für eine Eigentumswohnung in der Elbphilharmonie seien 38.600 Euro/qm und damit der höchste Preis in allen Top-7-Städten gezahlt worden. In Berlin sei im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 41 % des Umsatzes im gesamten Berliner Premiumsegment für Eigentumswohnungen sowie 55 % im Markt für Häuser erzielt worden. Der Markt für Premiumwohnen sei noch längst nicht gesättigt, sage Kai Enders von Engel & Völkers.

## Bevölkerungsentwicklung ist entscheidend

Angesichts der Renditekompression in den Ballungszentren orientieren sich immer mehr Investoren in Richtung der B- und C-Standorte, berichtet **DAS INVESTMENT** 07/19. Im süddeutschen Raum sei das Risiko dabei vergleichsweise gering, ostdeutsche Städte hingegen böten oft eine höhere Rendite. „Bei einer Investitionsentscheidung sollten daher insbesondere Städte mit nachhaltiger Bevölkerungsentwicklung im Fokus stehen“, sage Frank Wojtalewicz von d.i.i.

## Büroimmobilien in B-Städten am begehrtesten

Dem Trendbarometer 2019 der Berlin Hyp zufolge sind B-Städte derzeit die begehrtesten Investitionsstandorte, wenn es um den Kauf von Büroimmobilien geht, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.7. Die Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts insgesamt sei aber gesunken, nur noch 67 % der Befragten hielten ihn im europäischen Vergleich noch für attraktiv, was 13 Prozentpunkte weniger als noch 2018 seien. Hinsichtlich der Margen rechnen 53 % für die nächsten zwölf Monate mit einer Stagnation.

## Auf dem Berliner Büromarkt wird es immer enger

Die Leerstandsquote der Berliner Büros befindet sich auf historischem Tiefstand, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.7. Die Spitzenmieten seien im Q2 2019 um 4,4 % auf 35,50 Euro/qm gestiegen und dürften sich nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) bis Ende des Jahres um weitere 4 % auf 37 Euro/qm erhöhen. Die Durchschnittsmiete sei im Q2 2019 gegenüber dem Vorquartal um 6 % auf 23,90 Euro/qm gestiegen, innerhalb des S-Bahn-Rings liege sie sogar bei 27,10 Euro/qm. Entsprechend fielen auch die Wertsteigerungen im Bestand aus. So habe TLG den Wert ihres Portfolios aufgrund der enthaltenen Berliner Büroimmobilien um 400 Mio. Euro höher ansetzen können. „Diese Wertsteigerung reflektiert die starke Dynamik am Berliner Büromarkt“, sage Barak Bar-Hen von TLG.

## Dem Frankfurter Hotelmarkt geht es bestens

Frankfurt entwickelt sich von einem Ziel vor allem für Geschäftsreisende immer mehr zu einem Ort, der interessant auch für Urlauber ist, schreibt die **FAZ** am 18.7. „Der Wandel vom vornehmlichen Geschäftstourismus-Standort auch zur Freizeitdestination hält an“, sage Daniela Bense von Dr. Lübke & Kelber. Ein aktueller Marktbericht des Unternehmens bewerte das vergangene Jahr überwiegend positiv. 2018 sei erstmals die Marke von mehr als zehn Mio. Übernachtungen überschritten worden, und das obwohl im vergangenen Jahr keine Internationale Automobilausstellung stattgefunden habe. Allerdings habe die Bettenauslastung konstant bei knapp über 52 % gelegen und sei damit deutlich niedriger als in Berlin, München und Hamburg. Ein Grund hierfür sei aber das stetig wachsende Angebot.

## Aller Anfang ist schwer

CBRE zufolge steigt in der Immobilienbranche die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit Gründern, um die eigenen Geschäftsprozesse zu verbessern und innovativer zu werden. Das schreibt die **WIRTSCHAFTSWOCHE** am 17.7. online. Commerz Real beteilige sich am Berliner Crowdfunding-Portal Bergfürst, Patrizia am Daten-Startup Evana und Union Investment veranstalte einen ‚PropTech Innovation Summit‘. Allerdings gebe es noch Startschwierigkeiten: International aufgestellte Unternehmen klagten, dass angebotene Lösungen oft nicht auf allen Märkten skalierten. „Viele Start-ups, die ich sehe, versuchen die Technik auszureizen, lösen aber kein reelles Problem“, sage Julian Hagenschulte von CBRE: „Die Immobilienbranche ist extrem komplex mit vielen Unterklassen und

unterschiedlichen Geschäftsmodellen. Ein Produkt auf alle Bereiche ausweiten zu wollen, funktioniert häufig nicht.“

## FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

### Die Zahl der Immobilienfonds sinkt

Wealthcap zufolge ist die Zahl der neu aufgelegten Immobilienfonds weltweit von 92 im Q1 2018 auf nur noch 33 im Q1 2019 gesunken, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.7. Die anhaltende Nachfrage habe aber das Fondsvolumen auf gleichbleibend hohem Niveau gehalten, und mehr als 80 % aller Immobilienfonds hätten das geplante Finanzierungsvolumen erreichen oder übertreffen können. „Erkennbar ist eine Konzentration des Kapitals auf wenige große Fonds“, sage Stefan Echter von Wealthcap.

### Optimismus am Logistikinvestmentmarkt

Scope zufolge blicken Anbieter von Immobilienfonds im Logistiksegment zuversichtlich sowohl auf 2019 als auch auf 2020, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 18.7. 90 % der Anbieter im Bereich Projektentwicklung schätzten die Lage als gut oder sehr gut ein, in den Segmenten geschlossene Spezial-AIF und Fremdkapitalvehikel seien es jeweils 80 %, die ein so positives Lagebild zeichneten. Grund hierfür sei vor allem das Wachstum des E-Commerce. Nur hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung würden Risiken wahrgenommen. An der Umfrage hätten 19 Unternehmen teilgenommen.

## VERSCHIEDENES

---

### Freie Bauflächen in rauen Mengen

Patrick Herzog-Smethurst von der DKW Gruppe erklärt in seinem Beitrag auf **CASH ONLINE** am 19.7., warum Nachverdichtung die einzige Möglichkeit ist, die Wohnungspreise in den Großstädten wieder auf Normalniveau zu bringen. Auf die letzten noch verfügbaren Großflächen zu setzen, bringe nichts, da die meisten davon in irgendeiner Weise problembehaftet seien. Echte Filetstücke gebe es nur noch sehr selten. Stattdessen sei es geboten, sich nach kleineren Flächen zur Nachverdichtung umzuschauen. Vor dem Hintergrund, dass der eigene Pkw in den Großstädten eine zunehmend geringere Rolle

spiele, böten sich Innenhöfe an, die bislang als Parkflächen gebraucht würden. Auch der Ausbau von Dächern sei oft eine Option, zumal gerade die klassischen Mehrfamilienhäuser oft mit großen Dachböden ausgestattet worden seien, die sich nutzen ließen. Insgesamt ergebe sich so das gigantische Potenzial von rund einer Mio. Wohnungen in unseren Städten.

## Mixed-Use-Quartiere werden immer beliebter

Prof. Dr. Alexander von Erdély von CBRE erklärt im Interview mit **EUROFORUM** am 19.7., warum Mixed-Use-Quartiere ein großer Trend in der Immobilienwirtschaft sind und wie es gelingt, ein lebendiges Quartier zu gestalten, das moderne Lebenswelten kreiert. Zum einen stelle die Immobilienbranche den Menschen inzwischen deutlich stärker in den Mittelpunkt, zum anderen seien Immobilieninvestoren immer mehr an Diversifikation interessiert, denn je mehr unterschiedliche Nutzungen in ein Quartier integriert werden könnten, desto geringer sei die Abhängigkeit der Investoren gegenüber einer einzelnen Nutzungsart. Wichtige Grundsätze für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung seien, einen identitätsstiftenden, wahrnehmbaren zentralen Ort als Mittelpunkt des Quartiers zu schaffen sowie Flexibilität und leicht anpassbare Baukörper und Strukturen zu bieten.

## Lieber Extras als erste Reihe

Worauf beim Kauf einer Ferienimmobilie zu Investitionszwecken zu achten ist, schreibt Niels Luthardt von Bonava in der **AIZ** 7-8 2019. Hier komme es zwar auch, aber in geringerem Maße als in den Großstädten auf die Lage an. Stattdessen sei es wichtig, auf attraktive Extras wie etwa einen offenen Kamin oder eine auseigene Sauna zu achten, sodass die Immobilie auch in den Wintermonaten für Gäste attraktiv sei. Auch müsse es nicht unbedingt die teuerste 1a-Lage sein, denn gerade in der Nebensaison schauten Feriengäste eher nach günstigen Angeboten und dann profitierten die Häuser, die ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis erzielten, und das seien jene in der zweiten und dritten Reihe.

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.