

32-19

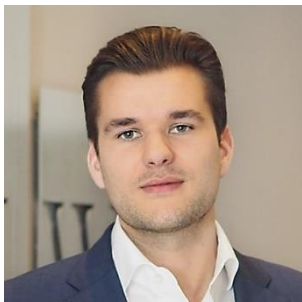
# ImmoNews der Woche (32. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 12.8.2019

KOMMENTAR

---

## Preisrückgänge Fehlanzeige: Der notwendige Mittelweg



**Patrick Herzog-Smethurst**

DKW Gruppe

Natürlich müssen die Kommunen in den Wohnungsmarkt eingreifen, denn die Konsolidierung der Miet- und Wohnungspreise in den deutschen Großstädten hat mittlerweile ein gesundes internationales Niveau erreicht. Jetzt nicht einzugreifen, würde dem Sozialauftrag des Staates widersprechen. Es ist bloß davon auszugehen, dass die strengeren Maßgaben für die Wohnungswirtschaft die Preise stabil halten werden, und zwar (bis auf München) auf einem unteren mittleren Niveau. Wer meint, es sei der Staat, der die Mietpreisentwicklungen der vergangenen Jahre wieder zurückschrauben könne, der irrt – auch die Preise für Mobilität steigen.

### **Prognose: Preise in Ballungsgebieten bleiben konstant hoch**

Auf der anderen Seite bezweifle ich, dass die eine Million Neubauwohnungen, die benötigt werden, dazu führen, dass die Preise in den Ballungsgebieten sinken. Ich stelle dabei keineswegs das Prinzip von Angebot und Nachfrage infrage, sondern beobachte, inwieweit die bestehenden und zusätzlichen Angebote eben diese Nachfrage decken werden. Der

Sanierungsstau wird gleichbleiben oder nur geringfügig zurückgehen, die umweltpolitischen Ziele von gestern sind längst den damit einhergehenden Preisentwicklungen zum Opfer gefallen. Wer die Wahl hat zwischen einer überbeuerten, unsanierten Wohnung und einem Neubau mit fairem Preis-Leistungs-Verhältnis, wird in vielen Fällen den Neubau vorziehen. Modernisierung und Sanierung der Bestände werden also weiterhin auf die Miete umgelegt werden müssen, Deckel hin, Deckel her.

### **Immobilienwirtschaft kommt bei Nutzern und Politik schlecht an**

Was bleibt, ist der notwendige Kompromiss. Die Immobilienwirtschaft darf sich über die Erfolge und Renditen der zurückliegenden neun Jahre nicht beklagen. Das belegt auch die steigende Anzahl an Trittbrettfahrern und Glücksrittern, denn es hat sich herumgesprochen, dass sich mit Wohnungen das schnelle Geld machen lässt – wenn dem bloß wirklich so wäre! Nur steht es der Branche nicht gut zu Gesicht, allgegenwärtig Brillen mit Dollarzeichen zu tragen, diese kommen weder bei den Menschen noch bei der Politik gut an. Und entsprechend gilt das für die rosaroten Brillen derjenigen Volksvertreter, die mit einer (wieder-)verstaatlichten Wohnungsfürsorge auf Stimmenfang gehen. Wer dem Glauben schenkt, verkennt, dass Wohnen einen Preis hat, den letztlich der Verbraucher bestimmt.

**Dieser Artikel erschien am 7.8. auf CASH ONLINE.**

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

## **MARKTNEWS**

---

### **Wäre eine Blase wirklich so schlimm?**

**DIE WELT** wirft am 7.8. und 8.8. einen Blick auf die zahlreichen Prognosen, wie es mit dem deutschen Immobilienmarkt weitergeht. Am 7.8. widmet sie sich der Stimmung in der Immobilienbranche, bei der die unsicheren Aussichten für die deutsche Konjunktur auf gemischte Resonanz stießen. Einer Umfrage unter Immobilienfachleuten der Deutschen Hypo zufolge habe sich die Stimmung aber zuletzt verbessert, nachdem dieser Index zuvor fünfmal in Folge gefallen sei. Der Stimmungsinde von bulwiengesa hingegen habe etwa zeitgleich eine Verschlechterung der Stimmung in der Immobilienbranche festgestellt. Nicht jedem mache der Gedanke an eine mögliche konjunkturelle Eintrübung mit Auswirkungen auf den Immobilienmarkt Angst, viele sähen in einer kurzzeitigen Verunsicherung vielmehr

die Chance auf Abschläge und günstige Angebote. Immobilienanalysten der LBBW hätten darauf hingewiesen, dass sich eine Phase schwächeren Wirtschaftswachstums auch positiv auswirken könnte, indem sie den Markt etwas entspannen würde. Auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) warnt vor der zunehmenden Gefahr einer Immobilienpreisübertreibung in mehreren OECD-Staaten, schreibt **DIE WELT** am 8.8. Die Wahrscheinlichkeit einer solchen Preisentwicklung, die sich nicht mehr vollständig durch die für Immobilien wertbestimmenden Faktoren erklären lasse, liege in Deutschland bis Ende 2019 bei 84 %, im OECD-Durchschnitt bei mehr als 90 %. Doch gingen die Experten davon aus, dass sich das Preiswachstum in Deutschland in den kommenden Monaten, auf hohem Niveau verbleibend, etwas verlangsamen werde. Zudem seien die Immobilienfinanzierungen in Deutschland relativ solide. Vor allem in den USA, der Schweiz, Belgien und Japan sei das Blasenrisiko höher.

## Forward Deals werden immer beliebter

Über die derzeitige große Beliebtheit von Forward Deals schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 8.8. Vor dem Hintergrund des ausgeprägten Angebotsmangels bleibe vielen Investoren kaum etwas anderes übrig, als schon in der Projektentwicklungsphase einzusteigen. Zu bedenken sei aber immer das sich daraus ergebende Risiko. „Bei einem frühen Einstieg in ein Projekt, zum Beispiel durch den Kauf eines noch unbebauten Grundstücks, sind die Gesamtinvestitionen und der Wettbewerb um ein neues Objekt geringer. Aber die Risiken sind auch deutlich höher“, gebe Georg Reul von Hamburg Trust bedenken. „Die meisten Investoren scheuen das zeitliche Risiko und wollen sich nicht früher als zwei Jahre für einen Ankauf erklären“, berichte Fabian Klein von CBRE.

## Gesetzentwurf für Share Deals liegt vor

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf zur Neuregelung von Share Deals jetzt auf den Weg gebracht, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 8.8. Dem vom Bundesfinanzminister ausgearbeiteten Entwurf zufolge solle bei Immobilientransaktionen künftig die die Grunderwerbsteuer auslösende Beteiligungsgrenze von 95 % auf 90 % gesenkt und zugleich die Haltefristen von fünf auf zehn Jahre verlängert werden. Auch sollten die neuen Regelungen künftig auch für Kapitalgesellschaften gelten, anstatt wie bislang nur für grundbesitzende Personengesellschaften. Die Neuregelung solle ab dem 1. Januar 2020 gelten.

## Baubranche europaweit am Limit

Euroconstruct zufolge wird das Wachstum der europäischen Baubranche in den nächsten Jahren kontinuierlich zurückgehen und 2021 auf 1,5 % gesunken sein, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 8.8. Spätestens ab 2022 werde das Neubauvolumen abnehmen, was nicht auf Entspannung am europäischen Wohnungsmarkt hinweise. Zwar sollen dieses Jahr 1,82 Mio. Einheiten fertiggestellt werden, doch das für in zwei Jahren angepeilte Ziel von 1,85 Mio. Wohnungen werde voraussichtlich verfehlt.

## Nachverdichtung ist nur bedingt eine Lösung

Darüber, welchen Beitrag Nachverdichtung bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum leisten kann, und welche Schwierigkeiten sie mit sich bringt, schreibt das **HANDELSBLATT** am 9.8. Der ‚Deutschlandstudie 2019‘ des Pestel-Instituts und der TU Darmstadt zufolge könnten auf Wohnhäusern, Supermärkten, Bürogebäuden oder Parkhäusern in Deutschland zwischen 2,3 Mio. und 2,7 Mio. neue Wohnungen entstehen. Allerdings seien alle leicht zu schließenden Baulücken inzwischen genutzt, und es müssten hohe Brandschutzauflagen, Stellplatzverordnungen sowie Schall- und Emissionsschutzregelungen beachtet werden. Auch könne eine Änderung des Flächennutzungsplans nötig werden. Das alles lasse die Kosten steigen und verlängere die Bauzeiten. „Wenn wir teilweise in einem bestehenden Gebäude auch nur ein Dachgeschoss ausbauen, müssen wir das gesamte Treppenhaus für den Brandschutz ertüchtigen“, berichte Patrick Herzog-Smethurst von der DKW-Gruppe: „Bei einem sechsgeschossigen Wohnhaus kann das allein 100.000 Euro kosten.“

## Wie stark belastet Airbnb den Wohnungsmarkt wirklich?

Über die Studie ‚Airbnb im Kontext regionaler Wohnungsmärkte‘ von Empirica im Auftrag von Airbnb schreiben das **HANDELSBLATT** am 6.8., **DIE WELT** am 7.8. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 8.8. In Berlin würden über die Onlineplattform Airbnb lediglich 2.600 Wohnungen vollständig und an mehr als 137 Tagen im Jahr vermietet. Nur gelegentlich im Angebot seien in Berlin rund 13.000 Wohnungen, und von mehr als 13.000 Unterkünften werde nur eine Teilfläche vermietet, mitunter sogar nur ein Schlafplatz. Zudem seien in den Zahlen Gewerbeeinheiten enthalten, d. h. Angebote professioneller Anbieter aus dem Hotel- und Gaststättengewerbe. Ein Zusammenhang zwischen den Mietsteigerungen und der Entwicklung der Zahl der angebotenen Unterkünfte sei nicht feststellbar.

# Entspannung am Gewerbeimmobilienmarkt in Sicht?

Eine Studie der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) prognostiziert eine baldige Entspannung am Gewerbeimmobilienmarkt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 8.8. Infolge eines schwächer steigenden Bruttoinlandsproduktes sei mit Kaufpreistrückgängen zu rechnen, da dies deutsche Gewerbeimmobilien für aus- wie inländische Investoren weniger attraktiv erscheinen lasse. Zudem hätten sich seit 2015 die Büropreise von den Mieteinnahmen entkoppelt, und die herrschende Büroknappheit werde dadurch gemildert, dass der Beschäftigungsaufbau nachgelassen habe. Es sei damit zu rechnen, dass die Leerstandsquoten ihre zyklische Talsohle durchlaufen hätten und perspektivisch wieder steigen würden. Ein solches im Vergleich zu heute entspannteres Angebot-Nachfrage-Verhältnis sei langfristig als positiv zu bewerten.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## One Group legt Private Placement für Wohnprojekte auf

Die One Group legt mit dem ‚ProReal Private 1‘ ein Private Placement für semiprofessionelle Anleger auf, die eine Alternative zu Direktinvestments suchen und mindestens 200.000 Euro investieren wollen. Das berichtet das **PRIVATE BANKING MAGAZIN** in seinem Themenheft 4/2019. „Um die Risiken möglichst gering zu halten, die sich aus einer Blindpool-Struktur ergeben, setzen wir ausschließlich auf eine bestehende Projektpipeline und bereits identifizierbare Zielinvestments“, sage Malte Thies von der One Group. Zusätzliche Sicherheit gewährleisteten die Streuung der Investitionen über mehrere Projektstandorte, ein Eigenengagement des Mutterkonzerns Isaria und die ansehnliche Erfolgsbilanz des 2012 eingeführten Produktkonzeptes der One Group.

VERSCHIEDENES

---

## Wie institutionelle Investoren sinnvoll investieren

Martin Leinemann von Arbireo Capital erklärt in seinem Beitrag vom 5.8. auf **BE.IN.VALUE**, wie Versicherer den richtigen Anlagemix finden, wenn es um Investitionen in Immobilien geht. Neben Direktinvestments seien offene Immobilienspezialfonds gemäß dem deutschen Investmentgesetz eine Möglichkeit, die nicht umsonst EY zufolge im Jahr 2019 mit 71 % erstmals die beliebteste Anlageform gewesen seien. Eine immer beliebter werdende Investitionsart seien Club Deals. Hierbei schlossen sich mehrere Investoren zusammen, um Investitionen ab 10 Mio. Euro tätigen zu können. Bislang seien Club-Deals vor allem von vermögenden Privatanlegern oder Family Offices genutzt worden, sie könnten aber auch für institutionelle Investoren wie Versicherungen ein geeignetes Vehikel darstellen.

## Finanzierungslücken bieten Chancen

Malte Thies von der One Group erklärt im Interview mit dem **PRIVATE BANKING MAGAZIN** im Themenheft 4/2019, wie sich auch in Zeiten niedriger Zinsen attraktive Renditen erzielen lassen. Aufgrund der strikten Eigenkapitalvorschriften für Banken könnten diese nicht mehr wie früher Projekte bis zu 100 % finanzieren, weshalb viele Unternehmen auf alternative Finanzierungen setzten, etwa auf institutionelle Mezzanine-Fonds, um die Finanzierungslücke zu schließen. Privatanleger könnten sich über Crowdinvestments an alternativen Finanzierungen etwa für Wohnprojekte beteiligen und so etwas Gutes tun und zugleich attraktive Zinsen erzielen.

## Mit Mieterausbau gegen Flächenmangel

Christian Brüggemann von Apoprojekt erklärt in seinem Beitrag im **IMMOBILIENMANAGER** 8/2019, wie Mieterausbau einen Beitrag dazu leisten kann, den Druck auf die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte ein wenig zu mildern. Denn bei Umnutzung und Aufwertung bestehender Gebäude sei es für den Erfolg des Projektes entscheidend, die gegebenen baulichen Restriktionen mit den Anforderungen der neuen Nutzer in Einklang zu bringen. Wie das gelingen kann, erläutert Brüggemann am Beispiel eines Berliner Industriegebäudes aus den 1990er Jahren, das Apoprojekt als Generalübernehmer und Beos als Projektentwickler gemeinsam für zwei Serviceunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe fit gemacht hätten.

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, Kapitalmarktcommunication 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.